RAPPORTS ANNUELS 2015

Pour une profession dynamique, tournée vers l'avenir et soucieuse de bien protéger le public

OACIQ FARCIQ

Édité et produit par l'ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC
4905, boulevard Lapinière, bureau 2200
Brossard (Québec) J4Z 0G2

© Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Tous droits réservés.

On ne peut reproduire cet ouvrage, en totalité ou en partie, sous quelque forme et par quelque procédé que ce soit, électronique, mécanique, photographique, sonore, magnétique ou autre, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de l'éditeur.

Conception graphique : OACIQ

Dépôt légal
Bibliothèque et Archives nationales du Québec
Bibliothèque et Archives Canada

ISBN : 978-2-924369-02-9 (PDF)

OACIQ

Monsieur Richard Boivin
Sous-ministre adjoint
Politiques relatives aux institutions financières
et au droit corporatif
Ministère des Finances
Gouvernement du Québec

QUÉBEC

Monsieur le Sous-Ministre adjoint,

C'est avec plaisir que nous vous soumettons le rapport annuel de l'ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC, pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2015.

Veuillez agréer, Monsieur le Sous-Ministre adjoint, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Serge Brousseau
Courtier immobilier agréé DA
Président du conseil d'administration

Ministère des Finances Québec

Monsieur Carlos J. Leitão
Ministre des Finances
Gouvernement du Québec

QUÉBEC

Monsieur le Ministre,

Permettez-moi de vous présenter le rapport annuel de l'ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2015.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de mes salutations distinguées.

Richard Boivin
Sous-ministre adjoint
Politiques relatives aux institutions financières et au droit corporatif

Ministère des Finances Québec

Monsieur Jacques Chagnon
Président de l'Assemblée nationale
Gouvernement du Québec

QUÉBEC

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous soumettre le rapport annuel de l'ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2015.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments respectueux.

Monsieur Carlos J. Leitão
Ministre des Finances

TABLE DES MATIÈRES

Mission 5
Conseil d'administration de l'OACIQ 6
Message du président du conseil d'administration 9
Rapport de la direction générale 12
Rapport du syndic 38
Rapport du comité de révision des décisions du syndic 40
Rapport du comité de discipline 42
Rapport du comité d'inspection 46
Rapport du comité de délivrance et de maintien des permis 49
Rapport du comité d'indemnisation 53
Rapport du trésorier 55
Rapport de l'auditeur indépendant 59
États financiers 61
Notes complémentaires 66
Annexe 79

NOTRE MISSION

L'OACIQ veille à la protection du public par un encadrement adéquat de la profession en assurant un courtage immobilier et hypothécaire de qualité au Québec.

VISION

À titre de référence incontournable dans le domaine du courtage immobilier et hypothécaire, l'OACIQ contribue à promouvoir le professionnalisme et la compétence des courtiers. L'OACIQ se distingue par son efficacité organisationnelle, ses interventions et son leadership quant à l'évolution du courtage.

De gauche à droite :

ASSIS :
Richard Dion
Serge Brousseau
Roger Doré

DEBOUT :
Claudie Tremblay
Jacques Nantel
Georges E. Gaucher
Bernard Savard
Mario Chouinard
Claude Barsalou
Nathalie Ebnoether
Pierre Martel
Carole Strasbourg
Georges Bardagi
Pierre Carrier
Daniel Pelchat

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
EXERCICE 2015

Administrateurs élus parmi les titulaires de permis (par leurs pairs)

Serge Brousseau
Président du conseil
Montréal

Richard Dion
Vice-président du conseil
Québec

Roger Doré
Trésorier du conseil
Courtage immobilier commercial

Georges Bardagi
Montréal

Mario Chouinard
Nord-Est

Georges E. Gaucher
Montréal

Pierre Martel
Courtage hypothécaire

Daniel Pelchat
Centre

Bernard Savard
Montréal

Carole Strasbourg
Ouest

Administrateurs nommés par le ministre des Finances

Pierre Carrier
Nathalie Ebnoether
Jacques Nantel

Secrétaire nommé par le conseil
Claude Barsalou

Vice-présidente exécutive
Claudie Tremblay

TRANSFORMER

MESSAGE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

LA *TRANS*FORMATION CONTINUE EN 2015

Adapter la pratique du courtage immobilier et hypothécaire à l'évolution des besoins du marché afin de continuer de bien protéger le public est un objectif constant de l'**OACIQ** et de son conseil d'administration. Les deux réalisations qui ont principalement marqué l'année en témoignent, soit la mise en place du Programme de formation continue obligatoire et, naturellement, la participation de l'Organisme au processus de révision quinquennale de la *Loi sur le courtage immobilier*.

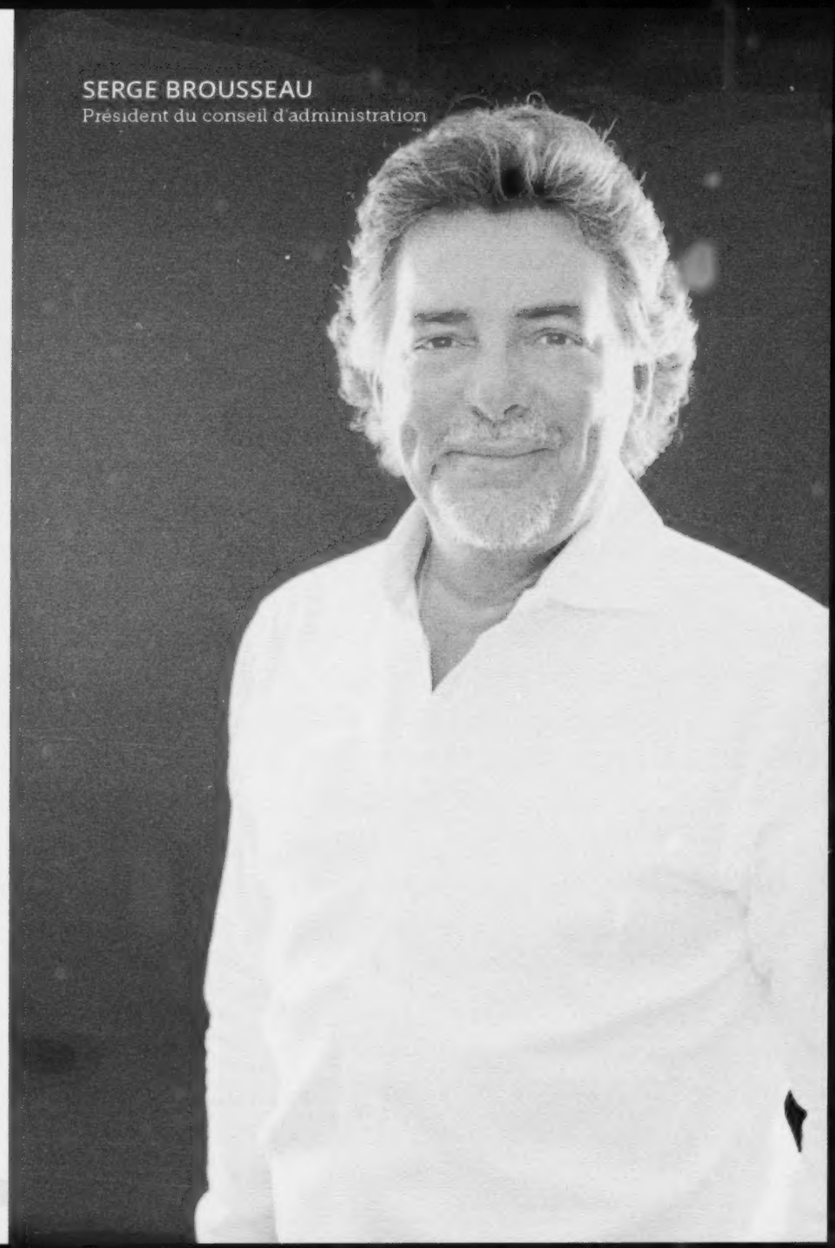
« UN PUBLIC BIEN INFORMÉ EST UN PUBLIC MIEUX OUTILLÉ POUR SES TRANSACTIONS. »

Formation continue

C'est la concertation de tous les acteurs du milieu immobilier et hypothécaire, que je salue au passage, qui a permis de faire en sorte que le Programme de formation continue puisse voir le jour, le 1er mai 2015.

Le conseil d'administration est très satisfait de la réponse des courtiers à ce programme. En participant en grand nombre à des formations accréditées par l'**OACIQ** en 2015, les courtiers immobiliers et hypothécaires ont démontré qu'ils ont compris l'importance de se former. Ils sont ainsi en train de développer une véritable culture de formation continue.

Par ailleurs, quelle meilleure façon de démontrer la plus-value du courtier que de faire en sorte qu'il dispose des connaissances pour conseiller adéquatement son client pendant toutes les étapes de la transaction ?



SERGE BROUSSEAU
Président du conseil d'administration

Bilan et amélioration continue

L'autre grand dossier de 2015 a été le processus – toujours en cours – de révision de l'application de la *Loi sur le courtage immobilier*.

Cinq ans après son entrée en vigueur en mai 2010 et comme il était prévu dans la loi, le ministre des Finances a rédigé son bilan, assorti de pistes de réflexion pour l'avenir. Tout comme d'autres acteurs du milieu immobilier, l'**OACIQ** a transmis un mémoire au ministère pour lui faire part de ses propres constats et tracer les grandes lignes de ce qui lui apparaît souhaitable de faire pour assurer une meilleure protection du public.

Secondé par les professionnels de l'**OACIQ**, le conseil d'administration a pris le temps de bien faire ses devoirs, d'analyser les impacts de la Loi et de ses règlements, d'évaluer les pistes d'améliorations possibles, de consulter, etc.

À la suite de ce processus rigoureux, deux grands enjeux ont été identifiés, soit la nécessité de :

- clarifier ce qui constitue une activité de courtage immobilier ou hypothécaire ; et
- maintenir le modèle d'autoréglementation actuel de l'**OACIQ**.

Clarifier ce qui constitue un acte de courtage immobilier ou hypothécaire nous apparaît fondamental afin que le public bénéficie de toutes les protections offertes par la Loi lors de ses transactions. Par ailleurs, bien qu'il soit toujours perfectible, nous réitérons que le modèle d'autoréglementation de l'**OACIQ** a fait ses preuves, et qu'il doit donc être préservé.

Dans son mémoire, l'**OACIQ** cible également un autre enjeu important pour la protection du public, soit celui d'encadrer les activités des inspecteurs en bâtiment. L'Organisme soumet enfin diverses autres recommandations, comme l'encadrement des gestionnaires de copropriété.

Information au public

Un public bien informé est un public mieux outillé pour ses transactions. Toujours soucieux d'assumer sa mission première, en 2015, l'**OACIQ** a réalisé plusieurs initiatives de communication afin de bien informer les acheteurs et les vendeurs. L'année aura ainsi été marquée par trois campagnes publicitaires auprès du public : une campagne déployée dans divers médias au printemps ; puis, deux campagnes web, en mai et juin ainsi qu'en novembre et décembre. Ces initiatives ont permis de faire mieux connaître l'**OACIQ**, sa mission, ses services ainsi que l'encadrement des courtiers. En outre, l'Organisme a conclu un partenariat avec Protégez-Vous.ca ainsi que le site lacopropriete.info, réalisé par la Chambre des notaires du Québec. Ces efforts se poursuivront en 2016.

Stabilité financière

La saine gouvernance de l'**OACIQ** lui a permis d'assurer la stabilité de l'Organisme. Cette gestion financière serrée, effectuée sous l'égide du conseil d'administration et validée par un audit, a ainsi contribué au respect de la mission de l'**OACIQ** en lui permettant d'assurer une meilleure protection du public.

2016

Voici quelques-unes des priorités de l'Organisme pour 2016.

Fort du succès du Programme de formation continue, l'**OACIQ** poursuivra ses efforts pour accroitre le nombre de formations accréditées offertes tout en s'assurant de leur qualité, qu'il s'agisse de formations de l'Organisme ou d'autres dispensateurs. Ceci afin de continuer à encourager le développement d'une culture de formation continue chez les courtiers.

Au courant de 2016, l'Organisme aura l'occasion de revoir et de bonifier ses façons de faire. En outre, il souhaite bâtir une culture de transparence organisationnelle en ouvrant la porte à une diffusion accrue de ses informations.

Je désire remercier ici les membres actuels du conseil d'administration de l'**OACIQ** pour leur dévouement et leur implication de tous les instants. Le renouvellement prochain de plusieurs postes au conseil, en 2016, apportera des forces nouvelles pour donner suite au mémoire déposé par l'Organisme en réponse au Rapport sur l'application de la *Loi sur le courtage immobilier* publié par le ministère des Finances. J'en profite d'ailleurs pour inviter tous ceux et celles qui, comme nos membres actuels, ont le désir de s'impliquer encore plus dans la profession et de travailler en équipe pour faire avancer le courtage immobilier et hypothécaire, à poser leur candidature.

« SI LES DÉFIS QUI NOUS ATTENDENT SONT SI GRANDS, C'EST QU'ILS SONT À LA MESURE DE LA PROTECTION QUE NOUS VOULONS CONTINUER D'ASSURER À LA POPULATION. »

Si les défis qui nous attendent sont si grands, c'est qu'ils sont à la mesure de la protection que nous voulons continuer d'assurer à la population.

Merci à tous et toutes pour l'année 2015, et bonne continuation pour 2016.

Serge Brousseau
Président du conseil d'administration

RAPPORT DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

L'OACIQ, UNE FORMATION GAGNANTE

Conformément aux priorités établies par le conseil d'administration, deux enjeux ont particulièrement mobilisé l'Organisme en 2015 : l'entrée en vigueur du Programme de formation continue obligatoire et, bien sûr, la participation de l'**OACIQ** au processus de révision quinquennale de la *Loi sur le courtage immobilier*.

La formation, pour une amélioration continue

Après des échanges avec le milieu, qui nous ont permis d'adapter le Programme à l'évolution de la pratique, l'entrée en vigueur du Programme de formation continue, le 1er mai 2015, a été un moment clé, à la fois pour l'Organisme et pour les courtiers.

Ceux-ci se sont rapidement approprié le Programme de formation continue, près de 9 000 d'entre eux ayant commencé à suivre des formations.

Pour obtenir ce résultat, il a fallu notamment cibler les besoins des courtiers, s'assurer d'une offre de formations suffisante et de qualité, puis bien leur expliquer le Programme. Ceci témoigne de la réussite des efforts de toute l'organisation. Le Programme continuera de s'améliorer pour demeurer au diapason de la profession.

Une meilleure protection du public

Parallèlement à l'implantation du Programme de formation continue, beaucoup d'efforts ont été consacrés à dresser le bilan des cinq dernières années d'application de la *Loi sur le courtage immobilier* et ses règlements. Conformément aux directives du conseil d'administration, l'**OACIQ** a également proposé diverses améliorations permettant de mieux protéger le public. Cette démarche a abouti à la publication d'un mémoire étoffé qui a été officiellement remis au ministère des Finances à la fin septembre 2015.

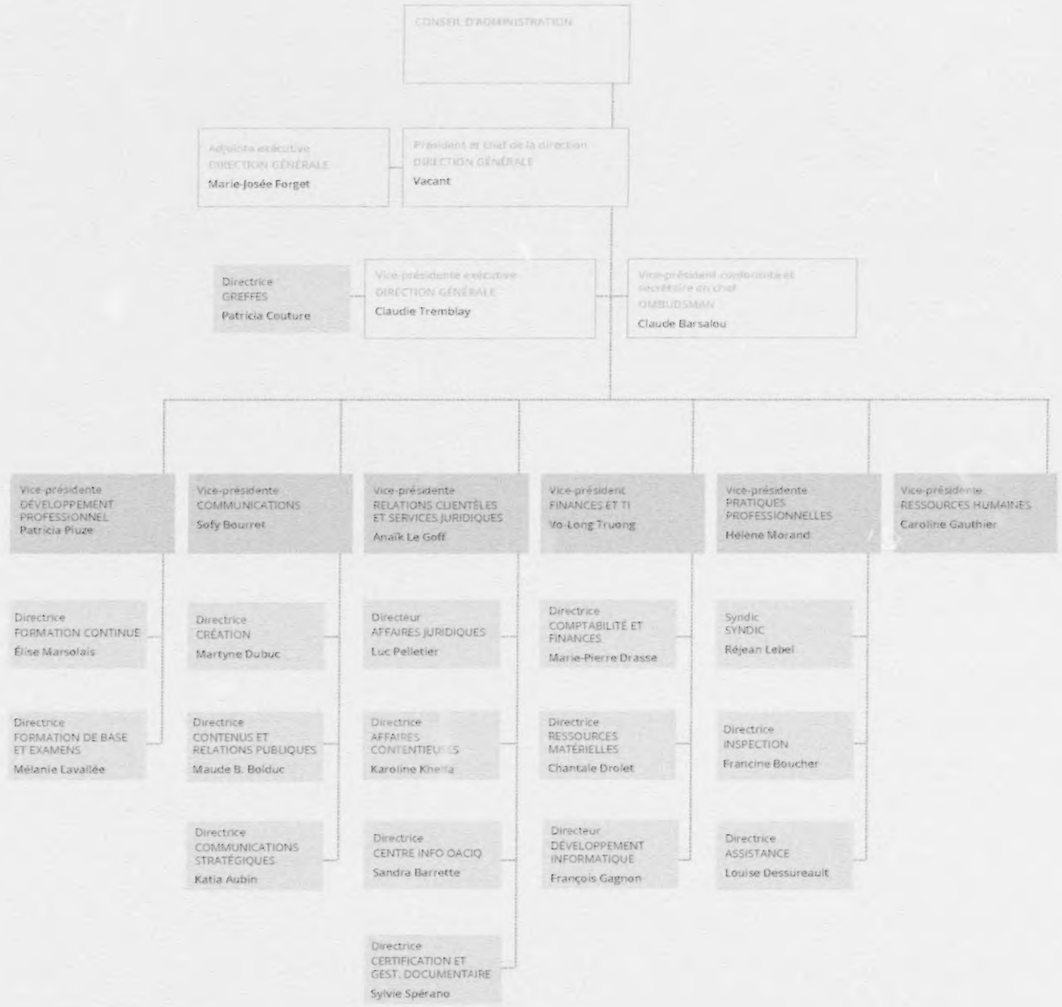
Améliorer nos processus

En gestionnaire responsable, l'Organisme a poursuivi et accentué la mise en place d'un processus de gestion améliorée de traitement des dossiers amorcé en 2014. Ainsi, toute demande du public ou des courtiers passe désormais par un guichet unique. L'utilisation de cet outil a déjà permis de simplifier l'accès aux services ainsi que le suivi des demandes. Résultat : les délais dans le traitement des dossiers ont diminué dans plusieurs services. Ce processus d'amélioration est appelé à se poursuivre.

Mieux informer le public

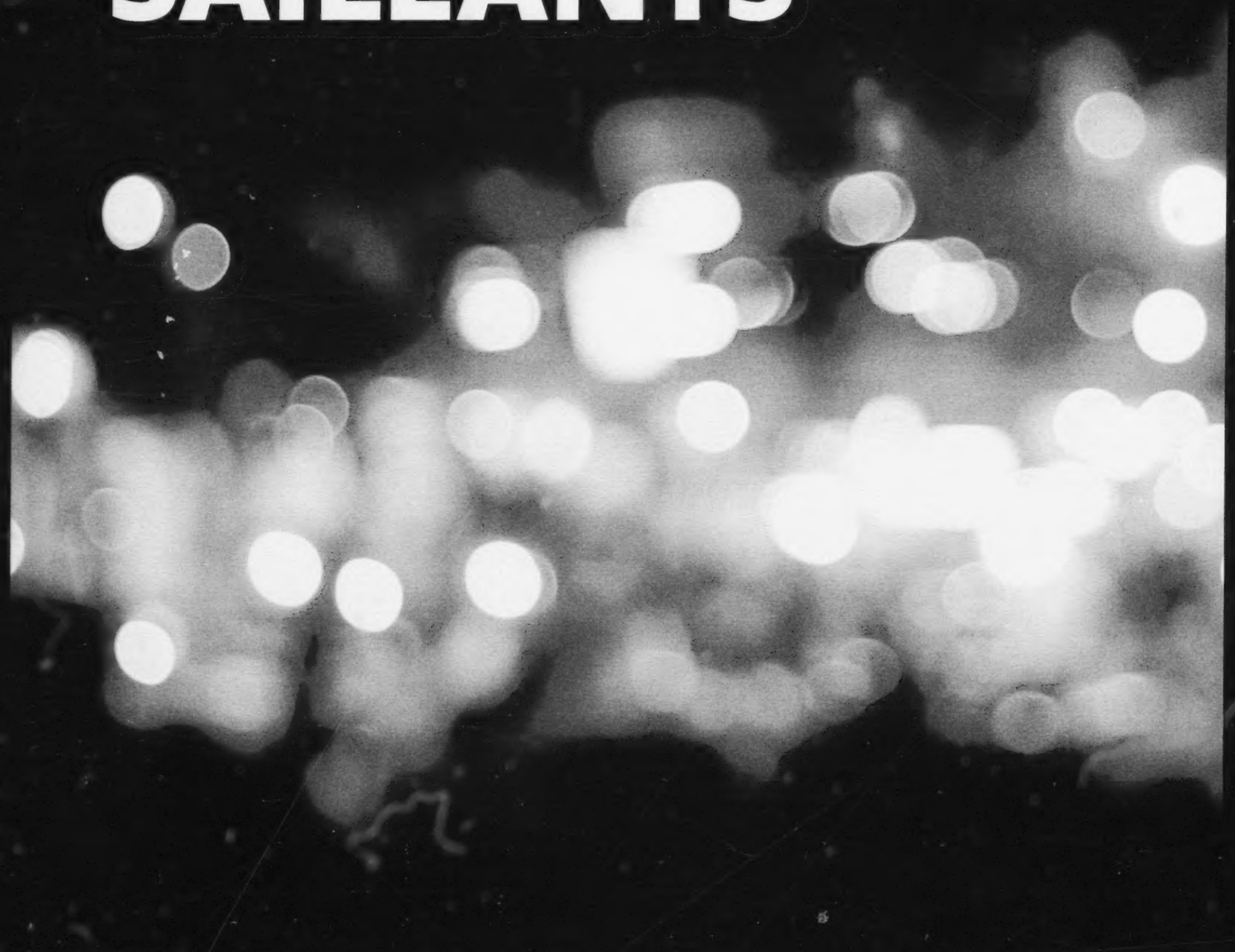
Sur le plan des initiatives de communication, l'**OACIQ** a produit trois campagnes publicitaires. Leur objectif commun : faire mieux connaître au public l'Organisme, sa mission, ses services ainsi que l'encadrement des courtiers. Ces efforts ont porté leurs fruits, et ils se poursuivront en 2016.

« L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PROGRAMME DE FORMATION CONTINUE, LE 1ER MAI 2015, A ÉTÉ UN MOMENT CLÉ, À LA FOIS POUR L'ORGANISME ET POUR LES COURTIERS. »


CONSEIL D'ADMINISTRATION
Adjointe exécutive
DIRECTION GÉNÉRALE
Marie-Josée Forget
Président et chef de la direction
DIRECTION GÉNÉRALE
Vacant
Directrice
GREFFES
Patricia Couture
Vice-présidente exécutive
DIRECTION GÉNÉRALE
Claudie Tremblay
Vice-président conformité et secrétaire du conseil
OMBUDSMAN
Claude Barsalou
Vice-présidente
DÉVELOPPEMENT PROFESSIONNEL
Patricia Piuze
Vice-présidente
COMMUNICATIONS
Sofy Bourret
Vice-présidente
RELATIONS CLIENTÈLES ET SERVICES JURIDIQUES
Anaïk Le Goff
Vice-président
FINANCES ET TI
Vo-Long Truong
Vice-présidente
PRATIQUES PROFESSIONNELLES
Hélène Morand
Vice-présidente
RESSOURCES HUMAINES
Caroline Gauthier
Directrice
FORMATION CONTINUE
Élise Marsolais
Directrice
FORMATION DE BASE ET EXAMENS
Mélanie Lavallée
Directrice
CRÉATION
Martyne Dubuc
Directrice
CONTENUS ET RELATIONS PUBLIQUES
Maude B. Bolduc
Directrice
COMMUNICATIONS STRATÉGIQUES
Katia Aubin
Directeur
AFFAIRES JURIDIQUES
Luc Pelletier
Directrice
AFFAIRES CONTENTIEUSES
Karoline Khella
Directrice
CENTRE INFO OACIQ
Sandra Barrette
Directrice
CERTIFICATION ET GEST. DOCUMENTAIRE
Sylvie Spérano
Directrice
COMPTABILITÉ ET FINANCES
Marie-Pierre Drasse
Directrice
RESSOURCES MATÉRIELLES
Chantale Drolet
Directeur
DÉVELOPPEMENT INFORMATIQUE
François Gagnon
Syndic
SYNDIC
Réjean Lebel
Directrice
INSPECTION
Francine Boucher
Directrice
ASSISTANCE
Louise Dessureault

INFORMER

FAITS
SAILLANTS



Voici un résumé des faits saillants de 2015 pour l'OACIQ, suivis d'un compte rendu plus détaillé des activités de l'Organisme par secteur d'activités.

Janvier

- L'OACIQ bonifie le contenu du site oaciq.com pour mieux informer le public.

Mars

- Début de la campagne de publicité télé et web.
- Mise en ligne de la nouvelle version améliorée du site réservé aux courtiers, synbad.com.

Avril

- L'OACIQ devient partenaire de contenu du site Protégez-Vous.ca, et y diffuse des capsules d'information afin de faire mieux connaître aux consommateurs le rôle et les services de l'Organisme en matière de protection du public.
- Parution du guide des pratiques professionnelles *Immeuble : effectuer les opérations*.
- Parution d'un nouveau guide pour aider les courtiers à bien gérer leurs dossiers numérisés.

Mai

- Entrée en vigueur du Programme de formation continue obligatoire. Premier cycle de deux ans jusqu'au 30 avril 2017.
- L'**OACIQ** débute une nouvelle campagne de publicité web « Trouvez réponse à vos questions ».
- Assemblée générale annuelle le 13 mai. Conférencières de marque : Danièle Henkel et Mélanie Turgeon.

Juin

- L'**OACIQ** devient partenaire de contenu du site lacopropriete.info, en collaboration avec la Chambre des notaires du Québec.
- L'**OACIQ** accrédite une troisième firme offrant un service de signature électronique.

Juillet

- L'Organisme encourage les courtiers à utiliser les formulaires électroniques, pour lesquels un abonnement est désormais disponible.

Septembre

- L'**OACIQ** amorce sa première collaboration à l'infolettre mensuelle du site lacopropriete.info.
- L'**OACIQ** signe une entente avec deux nouvelles associations d'inspecteurs en bâtiment afin de mieux structurer cette pratique.
- Consultation auprès de la profession et dépôt d'un mémoire au gouvernement, dans lequel l'**OACIQ** répond aux deux enjeux principaux soulevés par le ministre des Finances du Québec dans son *Rapport sur l'application de la Loi sur le courtage immobilier*.

Octobre

- Début d'une nouvelle campagne de publicité de l'**OACIQ**, sous le thème « L'OACIQ veille sur votre protection ».
- 23 octobre : élections au sein du conseil d'administration de l'**OACIQ** : MM. Serge Brousseau et Richard Dion conservent respectivement la présidence et la vice-présidence. Quant au poste de trésorier, c'est M. Roger Doré, représentant des titulaires de permis exerçant en courtage immobilier commercial, qui succède à M. Daniel Pelchat.

Voici quelques autres réalisations de l'OACIQ accomplies tout au long de l'année :

- 176 formations accréditées.
- 268 séances d'activités de formation dispensées par des formateurs de l'**OACIQ**.
- Poursuite des efforts visant la transparence organisationnelle et l'accès aux documents.
- Implantation du guichet unique pour accélérer le traitement des demandes d'assistance.
- Maintien de la popularité du Centre Info **OACIQ**, le centre de renseignements au public, aux dirigeants d'agence et aux courtiers.
- Amélioration des délais de traitement des cas d'exercice illégal d'activités de courtage immobilier ou hypothécaire.

Formation de base et examens

L'année 2015, en ce qui concerne le Service de la formation de base et des examens, a été axée sur le renforcement des relations professionnelles avec les établissements d'enseignement, basées sur la collaboration et le soutien.

Afin d'assurer une vigie efficace de la qualité des programmes offerts, le Service a continué de tisser des liens avec les établissements d'enseignement. Par ailleurs, la mise sur pied de sondages auprès des candidats, les visites d'établissements et les communications directes ont permis de faire une lecture précise et actuelle de la réalité de la formation de base. La confiance mutuelle entre les établissements et l'Organisme a permis d'assurer la qualité de l'enseignement offert tout en maintenant les prérogatives liées à notre rôle de protection du public.

L'optimisation des processus de correction des examens par l'utilisation des technologies a également occupé une place importante.

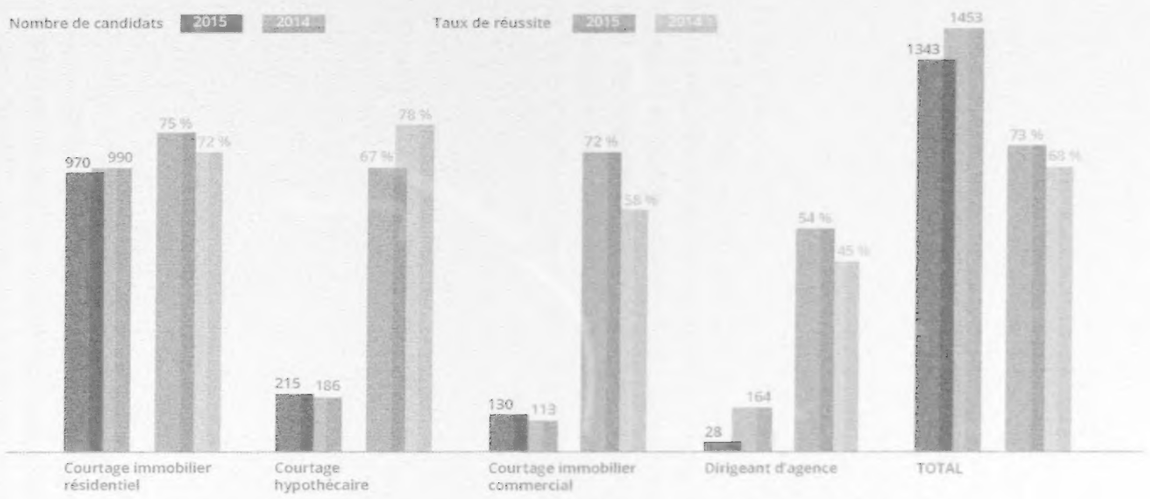
Parmi les réalisations principales du Service, mentionnons :

- le déploiement du module de correction afin d'optimiser les processus de correction ;
- les sondages auprès des candidats qui en étaient à leur examen initial, concernant leur formation de base ;
- la mise en place d'outils de surveillance afin de fournir aux établissements d'enseignement des données objectives et concrètes sur leur programme ;
- la collaboration avec l'Office québécois de la langue française dans le projet de refonte des examens de français des futurs courtiers.

En 2016

Au cours de l'année à venir, le Service de la formation de base et des examens souhaite créer de nouveaux outils de préparation aux examens de certification. Le Service prévoit également réviser le référentiel de compétences en courtage hypothécaire afin qu'il réponde davantage aux besoins actuels et futurs de la profession, et ce, en collaboration avec le MBRCC (Mortgage Broker Regulators Council of Canada), les praticiens et les établissements d'enseignement offrant ce programme. De plus, toujours dans un souci de répondre adéquatement aux besoins des candidats et des établissements, le Service analysera la logistique des séances d'examens afin d'apporter des améliorations concrètes.

EXAMENS DE CERTIFICATION – 2015



Formation continue

L'année 2015 a été mémorable pour le Service de la formation continue. En effet, le tout premier Programme de formation continue obligatoire a débuté le 1er mai.

Les trois grands objectifs du Programme sont :

- de maintenir et développer les compétences de tous les courtiers ;
- d'augmenter la crédibilité et la confiance du public envers la profession ;
- de permettre de développer une culture de formation continue durable auprès des courtiers.

Chaque courtier doit obtenir 18 unités de formation continue (UFC) d'ici le 30 avril 2017, dont un minimum de 6 UFC dans la catégorie Contenu fondamental ; le reste (12 UFC) est au choix du courtier, que ce soit en contenu fondamental (lié aux connaissances de la *Loi sur le courtage immobilier*, aux contrats et formulaires et à la déontologie) ou en contenu spécialisé (lié aux compétences en matière de financement, de gestion, d'environnement, etc., dans le cadre des transactions).

Parmi les multiples réalisations de l'équipe en 2015, en voici quelques-unes :

- le développement accru de formations en webinaire et en ligne par l'OACIQ ;
- l'accréditation de plus de 700 heures de formation ;
- la publication d'un nouveau guide des pratiques professionnelles ;
- la présence sur le terrain pour faire connaître le Programme aux courtiers.

« LE SERVICE DE LA FORMATION CONTINUE A GRANDEMENT TRAVAILLÉ, AVEC LE RESTE DE L'ORGANISME, À FAIRE CONNAÎTRE LE PROGRAMME À L'ENSEMBLE DES COURTIERS. »

Un succès collectif

Le Service de la formation continue a grandement travaillé à faire connaître le Programme à l'ensemble des courtiers (voir la section Communications, un peu plus loin). Ceci, bien sûr, afin qu'ils puissent bien le comprendre et commencer à suivre les formations de leur choix. Plusieurs actions ont également été faites auprès de dispensateurs de formations oeuvrant dans les domaines résidentiel, commercial et hypothécaire, afin que leur offre de formations reflète les besoins de la pratique.

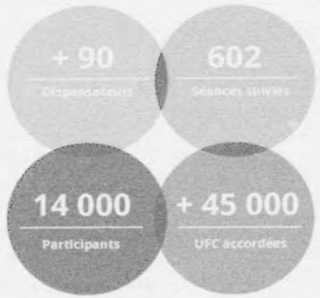
Avant d'être accréditées, les formations sont analysées par le Service de la formation continue, en collaboration avec le reste de l'Organisme, afin de s'assurer que le contenu annoncé est admissible au Programme et respecte les bonnes pratiques prônées par l'OACIQ. Ayant accrédité 176 formations au cours de l'année, contre 8 en 2014, le Service de la formation continue s'est retroussé les manches pour réaliser l'un des objectifs annoncés lors de la mise en place du Programme, soit celui de donner du choix aux courtiers, afin qu'ils puissent se former où et quand ils le souhaitent, selon leurs besoins professionnels.

À cette fin, l'OACIQ, qui est aussi un dispensateur, a également augmenté le nombre de ses formations offertes en salle, en ligne ou en webinaire. Il en a résulté un nombre record de nouvelles formations qui ont été conçues au cours de l'année.

Huit mois seulement après le début du Programme, plus de la moitié des courtiers l'ont déjà débuté. Les efforts se poursuivront en 2016 pour que les courtiers continuent de se former, avec l'OACIQ ou avec tout autre dispensateur reconnu, afin qu'il leur reste le minimum d'UFC à obtenir pour les derniers mois du cycle, soit début 2017.

ACTIVITÉS DE FORMATION ACCRÉDITÉES PAR L'OACIQ : 176

Nombre de :



ACTIVITÉS DE FORMATION CONTINUE DE L'OACIQ – 2015

Nombre de :	Formations	Séances	Participants	UFC
En salle	31	192	4 995	13 998
En ligne	11	s. o.	1 643	3 474
En webinaire	12	76	2 426	7 119

Formulaires

L'**OACIQ** exerce une vigie constante afin d'adapter les formulaires qu'il met à la disposition exclusive des courtiers immobiliers ou hypothécaires, et ce, tant dans le domaine résidentiel que dans le milieu commercial.

Cette année, les principaux changements ont concerné les formulaires dans le domaine de la location commerciale, ainsi que la clause 5.3 touchant le prêt garanti par hypothèque immobilière dans le contrat de courtage exclusif. Par ailleurs, un nouveau formulaire obligatoire a été proposé pour la vente d'un immeuble résidentiel situé hors de la province (*Annexe Vente – Immeuble résidentiel hors Québec*).

Conscient de l'importance croissante des formulaires électroniques, l'Organisme a conclu en mars une entente avec Centris®. Celle-ci assure l'accès aux formulaires électroniques de l'**OACIQ** constamment mis à jour sur la plateforme InstanetForms[MC] pour les trois prochaines années. Depuis le 1er juillet 2015, un abonnement est nécessaire pour utiliser les formulaires de courtage par l'intermédiaire de l'outil InstanetForms[MC]. Pour un coût annuel minime, les courtiers ont accès à l'ensemble des formulaires.

Compte tenu de leur utilité croissante et par souci environnemental, au cours des prochaines années, les formulaires seront progressivement offerts en version exclusivement électronique sur la plateforme InstanetForms[MC].

Enfin, l'**OACIQ** a accordé une accréditation à une troisième firme offrant un service de signature électronique.

Communications

Le rôle du Service des communications de l'**OACIQ** est de soutenir la mission de protection du public de l'Organisme en assurant une diffusion proactive, cohérente et efficace de ses messages.

Une année chargée

L'année 2015 a bien sûr été marquée par la révision quinquennale de la *Loi sur le courtage immobilier*, ainsi que par le début officiel du Programme de formation continue obligatoire, auxquels l'équipe des communications a intensivement collaboré. Un plan de communication majeur a été réalisé pour assurer la meilleure compréhension possible ainsi qu'une participation positive à ce programme.

Plusieurs initiatives efficaces :

- En mars, une campagne publicitaire télé et radio.
- En mai, le premier volet d'une campagne web afin de faire mieux connaître au public les services et ressources que l'**OACIQ** met à leur disposition.

- À l'automne, une nouvelle mouture de sa campagne publicitaire, avec deux visuels mettant l'accent sur le rôle d'encadrement de l'**OACIQ** par la formation et le maintien des compétences des courtiers immobiliers et la publication d'une vingtaine d'articles sur ces mêmes thèmes dans différents sites de grands médias québécois.
- En avril, l'OACIQ est devenu partenaire de contenu du site Protégez-Vous.ca. Puis, en juin, il est devenu partenaire de contenu du site lacopropriete.info.

protégezVOUS

LACOPROPRIÉTÉ .INFO

Ces initiatives ont certainement aidé à augmenter la notoriété de l'Organisme, puisque 100 000 visiteurs de plus ont consulté le site **oaciq.com** en 2015.

Des outils dynamiques

Nous avons également poursuivi l'objectif d'informer les courtiers immobiliers et hypothécaires par l'entremise du bulletin hebdomadaire *Pro@ctif* et du magazine *Profession COURTIER*.

Site oaciq.com

En 2015, le site public de l'OACIQ a été bonifié par de nouveaux contenus afin de mieux répondre aux besoins des consommateurs. La fréquentation du site a augmenté de 79 %, passant de 218 282 à 390 805 utilisateurs.

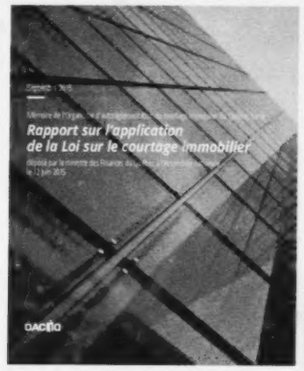
Synbad.com

Le site réservé aux courtiers, synbad.com, est un outil important auquel des améliorations sont continuellement apportées. C'est l'endroit où se procurer une foule d'outils pour la pratique : formulaires obligatoires ou recommandés, informations sur tous les aspects de la pratique, ouvrages de référence, formations, etc. De plus, la section **MON DOSSIER** a été repensée ; elle permet aux courtiers de consulter, entre autres, la liste de toutes les formations pour lesquelles ils ont obtenu des UFC.

Relations médias

Les principales demandes d'information de journalistes ont porté sur des questions relatives au travail et aux obligations du courtier. Nous avons également constaté qu'un plus grand nombre de demandes portaient sur les dossiers disciplinaires.

Nous avons aussi agi de manière proactive, en ciblant par exemple certains médias afin de mieux faire connaître le point de vue de l'**OACIQ** dans le cadre de la diffusion de son Mémoire, lors du processus de révision quinquennale de la *Loi sur le courtage immobilier*.



Événements

Chaque année, le Service des communications planifie et organise plusieurs événements auxquels participe l'**OACIQ** afin d'informer le public et outiller les courtiers. Parmi ceux-ci en 2015 :

- Le Salon national de l'habitation, qui s'adresse surtout au grand public.
- L'Assemblée générale annuelle, en mai, qui permet aux courtiers de se ressourcer et d'échanger avec leurs pairs.

- Le premier Rendez-vous **OACIQ**. S'adressant aux chambres immobilières, cet événement vise à faire connaître davantage l'ensemble de l'offre de formations de l'**OACIQ**.

En 2016

Au cours de 2016, le Service des communications poursuivra ses efforts visant à mieux faire connaître l'**OACIQ** et ses ressources, en particulier au grand public. Il continuera sa vigie pour adapter ses outils et, ainsi, mieux encore valoriser la mission de l'**OACIQ**.

Accès aux documents

L'**OACIQ** a toujours été soucieux de bien informer le public et les courtiers de son fonctionnement, de ses décisions, de ses objectifs et de ses résultats. En sus des moyens traditionnels d'information et de communication, l'**OACIQ** diffuse sur son site plusieurs documents d'intérêt public.

En vertu de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*, tous les documents visés par une demande d'accès à l'information font l'objet d'une analyse. Lorsque ces documents ne sont pas visés par des restrictions aux droits d'accès, et chaque fois que la *Loi sur le courtage immobilier* et ses règlements nous le permettent, nous communiquons l'information demandée.

Au cours de l'année, l'Organisme a reçu 45 demandes d'accès. Sur celles-ci, 9 ont été acceptées, 20 partiellement acceptées, 13 refusées et 3 jugées irrecevables. Les demandes qui ont été refusées ou jugées irrecevables l'ont été principalement pour des motifs de protection des renseignements personnels, mais également pour préserver la confidentialité des dossiers d'enquête.

En 2016, l'**OACIQ** poursuivra ses efforts de transparence en diffusant, de façon proactive et continue, de nouvelles catégories de renseignements sur son site public.

Gestion documentaire

En 2015, l'**OACIQ** a continué d'implanter son processus de gestion électronique des documents, par souci d'efficacité et d'économie.

Certification

Le Service de la certification a maintenu ses efforts pour traiter efficacement les dossiers et assurer des communications régulières avec les dirigeants d'agence, les courtiers et les futurs titulaires de permis.

Ainsi, pour une toute première fois, le processus annuel de mise à jour des renseignements a été jumelé au maintien de permis et a pu être réalisé en ligne. L'opération a été un succès. Plusieurs commentaires positifs et constructifs ont été reçus, ce qui nous permettra de bonifier le processus en 2016.

En outre, cinq ans après l'entrée en vigueur de la nouvelle *Loi sur le courtage immobilier*, plusieurs courtiers ont dû procéder à la mise à jour de leur photo. Ces mises à jour se poursuivront en 2016.

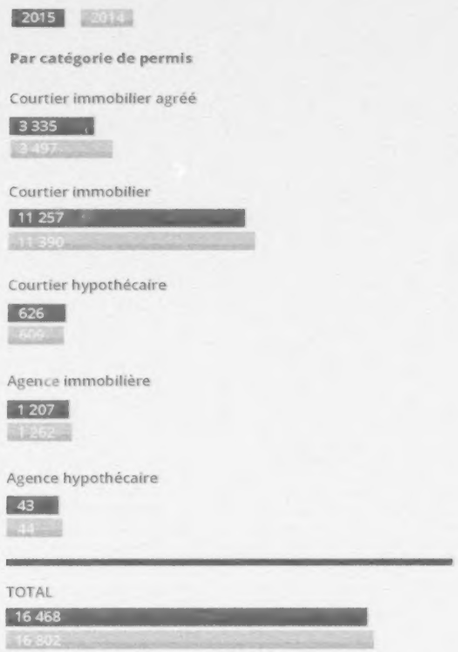
Parmi les autres faits saillants, le Service a mis en œuvre un processus d'assurance qualité pour le maintien d'un service efficace, uniforme et cohérent.

En 2016, le Service mettra sur pied un projet pilote pour optimiser la prise d'appels. Aussi, dans un souci constant de répondre aux besoins d'information des courtiers, une nouvelle foire aux questions (FAQ) sera mise en ligne.

Permis actifs

Le nombre d'agences et de courtiers immobiliers et hypothécaires détenant un permis d'exercice valide était de 16 468 à la fin 2015, contre 16 802 au 31 décembre 2014. Il s'agit d'une baisse de 334.

RÉPARTITION DES AGENCES ET DES COURTIERS IMMOBILIERS ET HYPOTHÉCAIRES
(au 31 décembre)



RÉPARTITION DES AGENCES ET DES COURTIERS IMMOBILIERS OU HYPOTHÉCAIRES (au 31 décembre 2015)

Région	Agences	Courtiers	Total
Région de Montréal			
Montréal (06*)	580	6 009	6 509
Laval (13)	96	2 325	2 421
Montérégie (16)	231	2 368	2 599
Sous-total	827	10 702	11 529
Région de Québec			
Capitale-Nationale (03)	113	1 154	1 267
Chaudière-Appalaches (12)	24	180	204
Sous-total	137	1 334	1 471
Région Nord-Est			
Abitibi-Témiscamingue (08)	7	61	68
Bas-Saint-Laurent (01)	8	98	106
Saguenay–Lac-St-Jean (02)	11	168	179
Côte-Nord (09)	5	36	41
Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine (11)	2	9	11
Nord-du-Québec (10)	0	0	0
Sous-total	33	372	405
Région Centre			
Mauricie (04)	8	173	181
Estrie (05)	36	325	361
Lanaudière (14)	43	542	585
Centre-du-Québec (17)	14	103	117
Sous-total	101	1 143	1 244
Région Ouest			
Outaouais (07)	39	485	524
Laurentides (15)	113	1 182	1 295
Sous-total	152	1 667	1 819
TOTAL	1 250	15 218	16 468

** Les nombres entre parenthèses correspondent aux régions administratives du Québec.*

Franchiseur	Agences	Courtiers	Total
Centres hypothécaires Dominion	15	135	150
Century 21	31	550	581
Colliers International (Québec) inc.	1	24	25
Exit	4	16	20
Groupe Sutton	38	1 788	1 826
HYPOTHÉCA Courtier hypothécaire inc.	8	182	190
Multi-Prêts Hypothèques	10	409	419
RE/MAX	186	3 376	3 562
Royal LePage	63	1 341	1 404
TIMS Transaction immobilière multi-services	1	10	11
Vendirect	2	307	309
Via Capitale	48	1 089	1 137
SOUS-TOTAL	407	9 227	9 634
Indépendants*	843	5 605	6 448
TOTAL	1 250	14 832	16 082

Note : Le franchiseur est l'entreprise qui accorde à au moins une agence franchisée le droit d'utiliser et d'exploiter sa marque de commerce ainsi que son système selon les termes et modalités d'un contrat de franchise.

** Agences qui ont 20 courtiers et plus agissant pour elles.*

Centre Info OACIQ

Le Centre Info OACIQ est aux premières loges des demandes d'information du public et des courtiers. Afin de pouvoir toujours donner des réponses à la fine pointe, les agents d'information, qui sont également courtiers, sont eux aussi tenus de suivre des formations dans le cadre du Programme de formation continue. De plus, un processus d'assurance qualité veille à optimiser le service à la clientèle.

En 2015, 72 % des 57 136 appels (près de trois sur quatre) ont été logés par des courtiers et 28 % par le public, ce qui est comparable à l'année précédente. La légère baisse du nombre de demandes observée (1 748) est attribuable aux demandes ponctuelles faites dans le cadre de la formation continue sur la collaboration, en 2014.

Les sujets générant le plus de demandes ont été cette année encore la déontologie et les formulaires. Ils ont donc été traités dans des capsules informatives publiées dans l'infolettre *Pro@ctif* et dans le magazine *Profession COURTIER* de l'Organisme. La nouvelle version de synbad.com, en début d'année, a suscité quelques demandes de renseignements ou commentaires, notamment en raison du mot de passe davantage sécurisé. De plus, les unités de formation continue prépayées (offre de lancement à 50 % de rabais pour les formations de l'OACIQ en ligne et en webinaire) ainsi que l'abonnement à InstanetForms[MC] ont aussi suscité des demandes d'information.

La ligne d'accès réservée aux dirigeants d'agence a été utilisée cette année par plus de 6 000 appelants, ce qui représente plus de 10 % des demandes d'information.

En 2016, le Service continuera de répondre aux demandes du public et des courtiers, de donner du soutien pour les formations en ligne et, bien sûr, de guider les appelants vers les sources de référence en ligne pertinentes à leur situation.

Pratiques professionnelles

ASSISTANCE

Le Service d'assistance est la porte d'entrée pour solliciter l'aide de l'Organisme et dénoncer les cas d'infraction. Qu'elles soient soumises par un consommateur, un courtier ou une agence, toutes les demandes d'assistance, qu'elles comportent un volet réclamation ou non, sont reçues par ce service. Celui-ci en fait l'analyse pour déterminer la nature du litige et décider du traitement approprié à lui accorder.

Les demandes visant à obtenir l'aide de l'Organisme pour résoudre un différend impliquant un courtier sont traitées par un analyste du Service d'assistance. L'analyste fournit les informations concernant les recours possibles. Il intervient également auprès du courtier ou de l'agence afin d'aider à trouver une solution au problème. Il est à noter que tous les analystes du Service sont des titulaires de permis expérimentés de plein exercice ayant la qualification de dirigeant d'agence.

Processus simplifié et efficace

Un des faits dominants aura été l'implantation du dossier unique et du formulaire unique de demande d'assistance et de réclamation. Autre fait saillant, l'effort pour diminuer les délais de traitement des dossiers, amorcé en 2014, s'est poursuivi en 2015 pour atteindre une moyenne de traitement de 63 jours, comparativement à 95 jours en 2014.

Le Service d'assistance a reçu 1 849 demandes d'assistance au cours de l'année, soit un peu moins qu'en 2014, avec 1 921. Un peu plus de la moitié des demandes (55 %) provenaient du public.

Le nombre de dossiers en cours à la fin de l'année s'est maintenu, avec 318 en 2015, comparativement à 322 en 2014. Cette année encore, le tiers des demandes d'assistance portaient sur un manque d'information, de vérification ou de conseil de la part du courtier. Ce qui démontre la nécessité de continuer à informer et à sensibiliser les courtiers sur leurs devoirs déontologiques.

Les demandes d'assistance se sont terminées pour la plupart par :

- le transfert du dossier au Bureau du syndic ou pour enquête pour exercice illégal ;
- une correction effectuée par le courtier ou une entente conclue entre les parties concernées ;
- la remise d'un avertissement au courtier ; ou
- la fermeture du dossier parce qu'aucune faute n'avait été commise ou que la preuve était insuffisante.

Par ailleurs, certaines demandes se sont conclues par un engagement du courtier à suivre une formation afin d'améliorer ses pratiques professionnelles. Les activités de formation les plus souvent exigées par le Service d'assistance ont porté sur la « Présence de pyrrhotite et transactions immobilières », « Le courtier qui achète ou vend », ainsi que l'utilisation des formulaires de courtage immobilier.

Au cours de 2015, 63 % des demandes ont concerné des transactions pour des immeubles résidentiels de moins de cinq logements.

En 2016

En 2016, l'enjeu principal du Service restera de maintenir les délais de traitement au minimum, tout en consolidant l'implantation du dossier unique, en continuant à traiter les dossiers de la manière la plus rapide et la plus efficace possible et en demeurant branché sur la profession, et ce, dans le meilleur intérêt de la protection du public.

COMPARAISON ANNUELLE

	2015	2014
Dossiers		
Actifs en début d'année	322	537
Reçus en cours d'année	1 849	1 921
Fermés durant la période	1 853	2 136
Actifs à la fin	318	322
Dossiers traités		
Correction effectuée par le courtier ou entente entre les courtiers ou entre le courtier et le client concerné	321	250
Avertissement ou engagement à suivre une formation	256	314
Transmission du dossier au syndic	276	337
Transmission du dossier pour exercice illégal	138	91
Aucune faute commise ou preuve insuffisante	673	804
Divers	189	340
TOTAL	1 853	2 136

EXERCICE ILLÉGAL

Lorsqu'une personne signale à l'OACIQ un cas possible de courtage illégal, le dossier est transféré au Bureau du syndic pour enquête. Une fois que le Bureau du syndic a terminé son enquête et que la preuve révèle une infraction, le dossier est alors judiciarisé à la Cour du Québec.

Les efforts afin de diminuer les délais de traitement des cas d'exercice illégal d'activités de courtage immobilier ou hypothécaire se sont poursuivis en 2015. Le délai d'attente moyen pour débuter une enquête est ainsi passé de quatre à un peu plus de deux mois. Ce résultat a été obtenu malgré une augmentation du nombre de dossiers ouverts (198 en 2015 contre 93 en 2014). Également, le délai de traitement des dossiers a légèrement diminué, passant de 78 à 70 jours. Autre donnée à souligner : 166 enquêtes en exercice illégal ont été terminées.

À signaler en 2015 : environ 40 % des dossiers ont concerné l'exercice illégal du courtage hypothécaire. Dans certains cas, des courtiers étaient impliqués. Lorsque l'implication de courtiers a été constatée, des plaintes ont été déposées ou sont en voie de l'être contre ces titulaires de permis.

Par ailleurs, le Syndic constate une prolifération de nouveaux sites Internet offrant une panoplie de services liés aux transactions immobilières.

Soixante dossiers liés à l'exercice illégal ont été traités durant l'année. Le nombre de condamnations (à la suite d'un procès ou d'un plaidoyer de culpabilité) obtenues en 2015 a été de 45. Par ailleurs, la quantité de dossiers en attente d'audition ou d'un jugement en première instance ou en appel à la fin de l'année a considérablement diminué comparativement à 2014, passant de 74 à 47.

En 2016

En 2016, le Bureau du syndic et le Service des affaires contentieuses veilleront à consolider les acquis en ce qui concerne les délais de traitement des cas présumés d'exercice illégal. Pour ce faire, ces services continueront de mettre au point de nouvelles façons de faire afin d'optimiser l'utilisation de leurs ressources.

Dans le dossier DuProprio inc., à la suite du jugement rendu par l'honorable juge François Huot de la Cour supérieure du Québec, l'**OACIQ** a déposé en octobre 2013 une requête en jugement déclaratoire auprès de cette instance pour obtenir une définition claire de ce qu'est une opération de courtage au sens de la *Loi sur le courtage immobilier*. Du Proprio a ensuite présenté une requête en rejet de notre recours. Le 29 janvier 2016, la Cour supérieure a confirmé que le recours de l'**OACIQ** est justifié. Le 26 février 2016, DuProprio a sollicité la permission d'appeler de cette décision auprès de la Cour d'appel du Québec.

TABLEAU DES DOSSIERS RELATIFS À L'EXERCICE ILLÉGAL

	2015	2014
Exercice illégal - dossiers d'enquête		
Enquêtes ouvertes	198	93
Enquêtes terminées	166	246
Enquêtes en cours	32	210
Dossiers en attente	57	22
Total des dossiers en cours et en attente	89	57
Dossiers d'enquête transmis aux procureurs	60	67
Exercice illégal - dossiers des procureurs		
Nombre de dossiers traités par les procureurs durant l'année	60	79
Nombre de condamnations	45	55
Nombre de dossiers en attente d'audition ou d'un jugement en première instance ou en appel au 31 décembre	47	74

BUREAU DU SYNDIC ET SERVICE D'INSPECTION
Pour tous les détails relatifs aux activités de ces services en 2015, consulter le Rapport du syndic (p. 38) ainsi que le Rapport du comité d'inspection (p. 46).

Courtage hypothécaire et commercial

Le groupe de travail en courtage hypothécaire de l'OACIQ et celui en courtage immobilier commercial ont poursuivi leurs activités. Ils ont ainsi contribué au Programme de formation continue obligatoire, en plus de discuter des problématiques rencontrées dans leur champ respectif. Ce qui a permis de produire des articles contenant des informations adaptées aux praticiens de ces domaines. De plus, la présence de représentants du courtage hypothécaire et du courtage immobilier commercial au conseil d'administration de l'OACIQ, depuis 2014, assure la pertinence des décisions pour les courtiers de ces secteurs.

Collaboration nationale

L'OACIQ a par ailleurs participé aux travaux du Conseil canadien des autorités de réglementation des courtiers hypothécaires (CCARCH). La mission de cette organisation consiste à améliorer la protection du public, à élaborer des solutions nationales aux préoccupations communes et à promouvoir l'harmonisation des pratiques de réglementation canadiennes.

L'OACIQ continue également de participer aux travaux de l'ARCIC (Autorités de réglementation du courtage immobilier du Canada), une organisation dont la mission est similaire à celle du CCARCH, mais auprès des courtiers immobiliers.

États financiers

En 2015, le Fonds d'administration générale a enregistré un déficit de 646 492 $. Cet écart s'explique entre autres par une diminution des revenus de formation continue ainsi que par les dépenses encourues concernant des mouvements de personnel durant l'année.

Pour plus de détails, consulter dans ces pages le Rapport du trésorier (p. 55) ainsi que le Rapport de l'auditeur indépendant (p. 59) et les États financiers (p. 61).

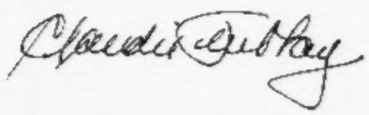
2016
Compte tenu des prévisions de revenus et de dépenses pour 2016, l'OACIQ entend effectuer une analyse de la démographie et de la rétention des courtiers pour les cinq prochaines années, soit de 2016 à 2020, car les droits et cotisations constituent la principale source de revenu de l'Organisme.

PRÉPARER L'AVENIR

Au cours de 2016, l'**OACIQ** continuera d'encourager le développement d'une culture de formation chez les courtiers. De plus, l'Organisme participera activement au processus de révision de la *Loi sur le courtage immobilier*.

Les membres du comité de gestion remercient les membres du conseil d'administration et son président pour leur vision ainsi que leur soutien dans la réalisation des mandats qu'ils nous ont confiés.

Les réalisations mentionnées ici sont dues au labeur et à l'implication de tous les instants des employés et nous les en remercions. Leur souci constant de bien accompagner les courtiers dans l'adaptation de leurs pratiques à l'évolution des besoins du public, a été précieux.



Claudie Tremblay
Vice-présidente exécutive
OACIQ

« AU COURS DE 2016, L'**OACIQ** CONTINUERA D'ENCOURAGER LE DÉVELOPPEMENT D'UNE CULTURE DE FORMATION CHEZ LES COURTIERS. »

LE PERSONNEL DE L'OACIQ

EN POSTE AU 31 DÉCEMBRE 2015

Direction générale

Claudie Tremblay
Vice-présidente exécutive

Marie-Josée Forget
Adjointe exécutive

Mélanie Barron
Adjointe aux vice-présidences

Brigitte Guilbault
Adjointe à la direction générale

Élise Bordeleau Moncharpp
Agente, réception

Annie Cadorette
Réceptionniste

Yesimy Lopez
Agente, tenue des réunions

Conformité et ombudsman

Claude Barsalou
Vice-président, conformité et secrétaire en chef

Ressources humaines

Caroline Gauthier
Vice-présidente

Nathalie Descôteaux
Agente

Magalie Odnéus
Conseillère

Greffes

Patricia Couture
Directrice

Sylvie Desjardins
Secrétaire adjointe du comité de discipline

Sophia Di Gregorio
Agente aux dossiers, greffière d'audience

Renée Dionne
Secrétaire du comité de discipline

Annie Hudon
Avocate

Christiane Moreau
Agente aux dossiers, greffière d'audience

Estelle Richard
Assistante administrative

Julie Tremblay
Agente

Relations clientèles et services juridiques

Anaïk Le Goff
Vice-présidente

Marie-Josée Le Sauteur
Adjointe à la vice-présidence/
Technicienne juridique

Jean-François Savoie
Avocat conseil

AFFAIRES JURIDIQUES

Luc Pelletier
Directeur

Isabelle Charlebois
Avocate

Mélanie Dufault
Avocate

Annie Dulude
Avocate

Annie Ferland
Assistante administrative

Clément Mabit
Avocat analyste

Isabelle Simard
Avocate analyste

AFFAIRES CONTENTIEUSES

Karoline Khelfa
Directrice

Chabha Amirèche
Technicienne juridique

Mia Bahri
Avocate

Anick Beauregard
Technicienne juridique

Marc-Antoine Bondu
Avocat

Geneviève Breton
Avocate

Vanessa Joannisse-Goulet
Avocate

Catherine Lalonde
Technicienne juridique

Diane Lapointe
Assistante administrative

Jean-Philippe Leroux
Avocat

Isabelle Martel
Avocate

Emmanuelle
Ouimet-Deslauriers
Avocate

Laurence Rey El Fatih
Avocate

Brigitte Savard
Agente

CERTIFICATION ET GESTION DOCUMENTAIRE

Sylvie Sperano
Directrice

Stéphanie Hall
Coordonnatrice

Brigitte Bissonnette
Agente

Sophie Desfossés
Agente

Marie-Ève Gagnon Bird
Agente

Isabelle Hétu
Agente

Martine Lapierre
Technicienne

Manon Pouliot
Agente

Janette Rodriguez
Agente

Stéphanie Sarazin
Technicienne

Diane Vallée
Agente

INFO OACIQ

Sandra Barrette
Directrice

Bibiane Laliberté
Coordonnatrice

Louise Aubé
Agente, assurance qualité

Louise Bonneau
Agente d'information

Maud Isabel
Agente d'information

Catherine Leblanc-Landry
Agente d'information

Isabelle Malouf
Agente d'information

Denyse Proulx
Agente d'information

Donald Alan Roy
Agent d'information

Sylvain Théberge
Agent d'information

Guylaine Turgeon
Agente d'information

Sihem Zellagui
Agente d'information

Finances et TI

Vo-Long Truong
Vice-président

RESSOURCES MATÉRIELLES

Chantale Drolet
Directrice

François Chiasson
Agent, soutien aux utilisateurs

Raynald Chiasson
Magasinier

Réjean Denis
Agent, soutien aux utilisateurs

Pier-Paul Micheletti
Administrateur de réseaux

COMPTABILITÉ ET FINANCES

Marie-Pierre Drasse
Directrice

Catherine Beaulac
Comptable responsable,
comptes recevables

Jessica Blanchet
Technicienne, paie et
comptabilité

Joanne Moreau
Agente, comptes recevables

Lyne Plamondon
Agente, comptes payables

Virginie Sinotte Lefebvre
Contrôleur

DÉVELOPPEMENT INFORMATIQUE

François Gagnon
Directeur

Jacky Vaillancourt
Coordonnateur développeur

Martin Boulanger
Développeur logiciel

Mathieu Clusiau
Développeur logiciel

Daniel Lepage
Développeur logiciel

Abdelkarim Moumen
Développeur logiciel

Hafid Ouazib
Développeur logiciel

Francis Vinet
Développeur logiciel

Pratiques professionnelles

Hélène Morand
Vice-présidente

Mario Baillargeon
Coordonnateur aux dossiers

INSPECTION

Francine Boucher
Directrice

Geneviève Larouche
Coordonnatrice

Lyne Audet
Inspectrice

Mario Busque
Inspecteur

Doreen Carrière
Agente

Stefan Comtois
Inspecteur

Lisa Gougeon
Agente

Johanne Langlois
Agente

Céline Larouche
Inspectrice

Ronald Leblanc
Inspecteur

Jean-Luc Meunier
Inspecteur

ASSISTANCE

Louise Dessureault
Directrice

Claude Cadorette
Analyste

Karyne Dubreuil
Technicienne analyste

Martine Fréchette
Analyste

Lucie Hynes
Analyste

Christiane Jalbert
Analyste

Hélène L'Hérault
Analyste

Pascale Montpetit
Analyste

Stéphanie Paquin
Agente

Éric Roy
Analyste

SYNDIC

Réjean LeBel
Syndic

Carleta Calin
Agente

Giovanni Castiglia
Syndic adjoint conseil

Martin Cayer
Syndic adjoint

Isabelle Daoust
Agente

Robert Deschamps
Syndic adjoint

Richard Frigon
Syndic adjoint

Yves Gardner
Syndic adjoint

Sylvie Jacques
Syndique adjointe

François LeBel
Syndic adjoint

Julie Pinet
Syndique adjointe

Communications

Sofy Bourret
Vice-présidente

Chantal Gauthier
Adjointe à la vice-présidence

COMMUNICATIONS STRATÉGIQUES

Katia Aubin
Directrice

Karine Desfosses
Conseillère

Caroline Girard
Conseillère

CONTENUS ET RELATIONS PUBLIQUES

Maude Bujeault Bolduc
Directrice

Michel Legault
Rédacteur-réviseur

Véronique Parret
Conseillère à l'édition

Rachid Tiji
Traducteur

CRÉATION

Martyne Dubuc
Directrice

Karen Hamelin
Infographiste

Anastasios Mantas
Concepteur graphique

Tri-Dao Tsang
Infographiste e-learning

Florence Vaihen
Technicienne multimédia

Développement professionnel

Patricia Piuze
Vice-présidente

Rim Hadjem
Adjointe à la vice-présidence

Patrick Hiriart
Courtier conseil

FORMATION CONTINUE

Élise Marsolais
Directrice

Natalie Bourcier
Conseillère

Marie-Josée Damico
Technicienne

Luce Gosselin
Conseillère

Pierre-Yves Legault
Conseiller

Marjolaine Lewis
Conseillère

FORMATION DE BASE ET EXAMENS

Mélanie Lavallée
Directrice

Colette E. Gaines
Coordonnatrice

Louise Beaupré
Agente administrative

Maryse Bourgeault
Réviseure, évaluation et contenu

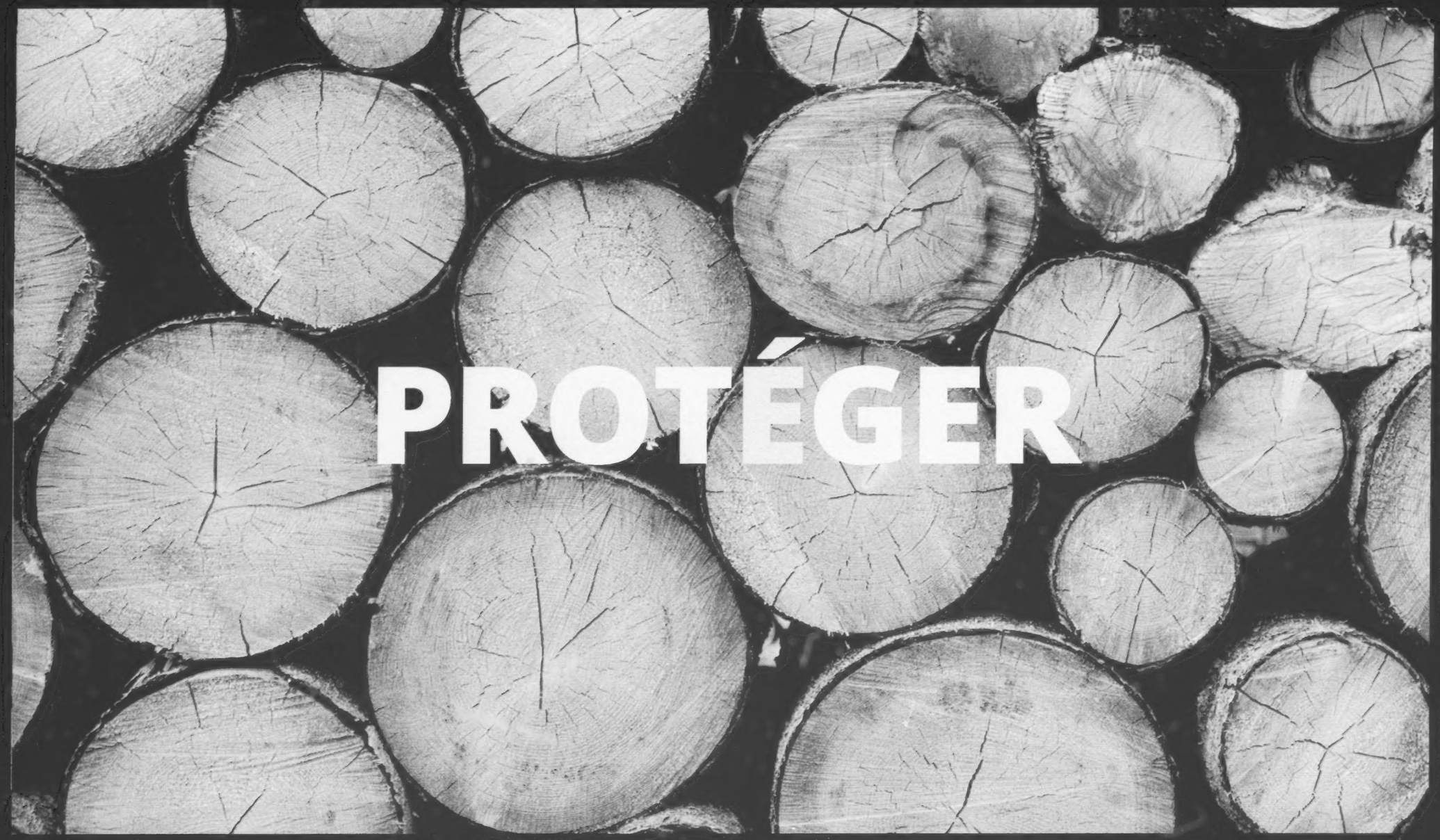
Mélanie Caron
Spécialiste

Dino Di Massimo
Réviseur, évaluation et contenu

César Dos Santos
Spécialiste

Julie Gagnon
Agente

Line Lemieux
Agente


PROTÉGER

RAPPORT DU SYNDIC

La fonction du Bureau du syndic de l'**OACIQ** consiste à s'assurer que les pratiques des courtiers sur le terrain sont conformes aux différents articles de la *Loi sur le courtage immobilier*. Il est en quelque sorte le gardien de l'intégrité professionnelle des courtiers, et contribue ainsi à la protection du public.

UNE EFFICACITÉ ACCRUE

En plus de la prise en charge des enquêtes pour exercice illégal du courtage immobilier ou hypothécaire, en 2014, le Bureau du syndic a pris en 2015 la responsabilité de l'obtention des faits nécessaires à la prise de décision du comité d'indemnisation de l'**OACIQ**. Il collabore également avec le **FARCIQ** pour les dossiers qui les concerne, et pour lesquels il peut fournir des informations pertinentes.

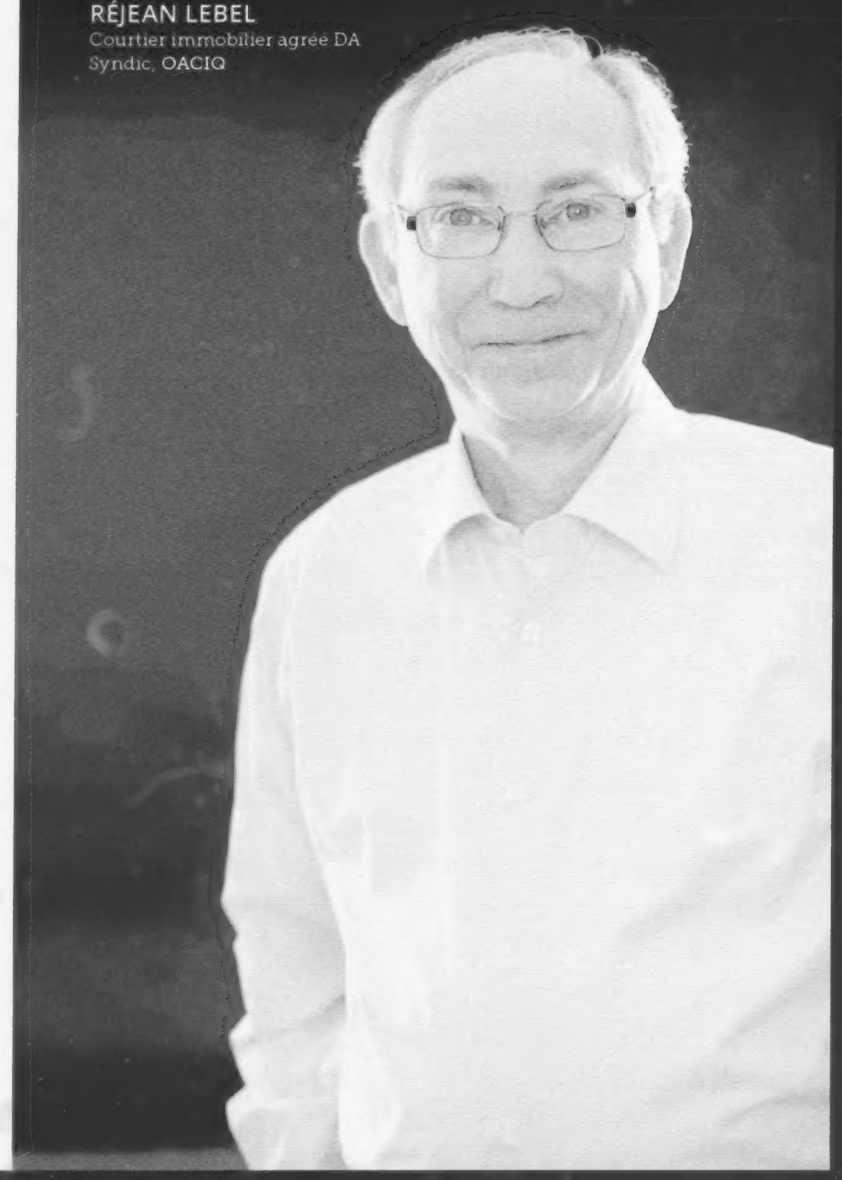
Le Bureau du syndic s'est donné comme priorité de raccourcir le délai moyen de temps consacré à une enquête. Celui-ci est ainsi passé de 225 jours en 2014 à 175 jours en 2015.

En 2015, les principales allégations ayant fait l'objet d'une enquête ont tourné autour des sujets suivants :

- Vérification, information et conseils ;
- Pratique déloyale ;
- Fraude, faux et appropriation ;
- Collaboration ;
- Service ;
- Autres [rétribution, publicité, conflit d'intérêts, etc.].

Activités connexes

L'équipe du Bureau du syndic participe par ailleurs à différents groupes de travail de l'**OACIQ**. Elle contribue également à une meilleure connaissance des règles de l'art et des bonnes pratiques par la profession en participant à des formations et à des conférences.



RÉJEAN LEBEL
Courtier immobilier agréé DA
Syndic, OACIQ

En 2016

Afin de nous assurer que les règles de l'art sont arrimées à la pratique, nous allons continuer de collaborer avec le Service de la formation continue dans le cadre du Programme de formation continue obligatoire.

Enfin, la réduction des délais est une réalisation dont nous sommes fiers. Nous veillerons à sauvegarder cet acquis.

Je tiens à souligner ici le travail et les efforts accomplis par les membres de l'équipe du Bureau du syndic, ainsi que leur détermination à remplir notre mission de protection du public.

Réjean LeBel
Syndic de l'OACIQ

ENQUÊTES IMPLIQUANT DES COURTIERS

RAPPORT DU COMITÉ DE RÉVISION DES DÉCISIONS DU SYNDIC

La *Loi sur le courtage immobilier* (L.R.Q., c. C-73.2) a constitué le comité de révision des décisions du syndic. Ce comité a comme fonction, lorsque la personne qui a demandé la tenue de l'enquête présente une demande à cet effet, de rendre un avis sur la décision prise par le syndic de ne pas porter plainte devant le comité de discipline de l'OACIQ.

Dans le cas où le syndic décide de ne pas porter plainte une fois son enquête terminée, il a pour obligation d'informer le demandeur des motifs de sa décision dans sa lettre de fermeture.

La personne qui a demandé au syndic la tenue d'une enquête peut, dans les 30 jours de la date de la réception de la décision du syndic, demander l'avis du comité de révision des décisions du syndic.

Après avoir pris connaissance du dossier complet du syndic ainsi que des observations du demandeur et du syndic, le cas échéant, les membres du comité de révision statuent et émettent un avis.

Le comité de révision doit, dans son avis, soit conclure qu'il n'y a pas lieu de porter une plainte devant le comité de discipline, soit suggérer au syndic de compléter son enquête et de rendre par la suite une nouvelle décision quant à l'opportunité de porter plainte, soit conclure qu'il y a lieu de porter plainte devant le comité de discipline et suggérer la nomination d'un syndic ad hoc qui, après enquête, le cas échéant, prendra la décision de porter plainte ou non.

De plus, le comité peut suggérer au syndic de référer le dossier au comité d'inspection.

Membres du comité

Le comité de révision des décisions du syndic est formé d'au moins 3 et d'au plus 9 membres, dont un président, tous nommés pour un mandat de 3 ans par le conseil d'administration de l'OACIQ, lequel nomme également un ou plusieurs vice-présidents.

L'année 2015 aura été marquée par le départ de Mme Francine Thibeault, à titre de membre du comité de révision des décisions du syndic. Le conseil d'administration de l'OACIQ a accepté la démission de cette dernière lors de sa séance du 12 mai 2015. Nous la remercions pour sa généreuse contribution aux activités du comité.

Soulignons également que, le 11 décembre 2015, le conseil d'administration de l'OACIQ a renouvelé le mandat de M. Raymond Ayas à titre de membre du comité ainsi qu'à titre de vice-président, pour une nouvelle période de 3 ans.

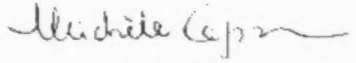
Me MICHÈLE GAGNON
Courtier immobilier agréé DA
Présidente du comité de révision
des décisions du syndic

Activités du comité

En 2015, le comité a tenu 17 séances lors desquelles il a rendu 39 avis dans 23 dossiers. Au total, 33 courtiers étaient visés par les demandes d'avis.

Le comité a formulé des avis distincts à l'égard de plusieurs courtiers visés par une même demande, dans le cadre de l'étude de 3 demandes d'avis.

Pour 25 des courtiers visés par une demande d'avis au comité, ce dernier a confirmé la décision du syndic et conclu qu'il n'y avait pas lieu de porter plainte devant le comité de discipline. Pour 2 de ces courtiers, l'avis du comité de confirmer la décision du syndic était accompagné d'une suggestion à ce dernier de référer le dossier au comité d'inspection. Pour 4 courtiers, le comité a suggéré au syndic de compléter son enquête alors que pour 4 autres courtiers, le comité a conclu qu'il y avait lieu de porter plainte devant le comité de discipline et, pour ce faire, a suggéré la nomination d'un syndic ad hoc. À l'égard de ces 4 derniers cas, le comité a également fait la suggestion au syndic de référer les dossiers au comité d'inspection.



Me Michèle Gagnon,
courtier immobilier agréé DA

Présidente du comité de révision des décisions du syndic

NOMBRE DE DOSSIERS TRAITÉS

NATURE DES AVIS RENDUS EN 2015

Pas lieu de porter plainte devant le comité de discipline	25
Suggérer au syndic de compléter son enquête	4
Lieu de porter plainte devant le comité de discipline et suggérer la nomination d'un syndic ad hoc	4
Suggérer au syndic de référer le dossier au comité d'inspection	6
TOTAL	39

MEMBRES DU COMITÉ DE RÉVISION DES DÉCISIONS DU SYNDIC

Présidente

Me Michèle Gagnon
Courtier immobilier agréé DA

Vice-présidents

Raymond Ayas
Courtier immobilier agréé DA

Patricia Gaulin
Courtier immobilier agréé DA

Membres

Pierre Albert
Courtier immobilier

Éric Bilodeau
Courtier immobilier agréé DA

Andrée Tremblay
Courtier immobilier

RAPPORT DU COMITÉ DE DISCIPLINE

Le comité de discipline est saisi de toute plainte formulée contre un titulaire de permis de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec pour une infraction aux dispositions de la *Loi sur le courtage immobilier* et de sa réglementation.

Le comité de discipline est constitué en vertu de cette loi et est autonome et indépendant du conseil d'administration et du personnel de l'Organisme.

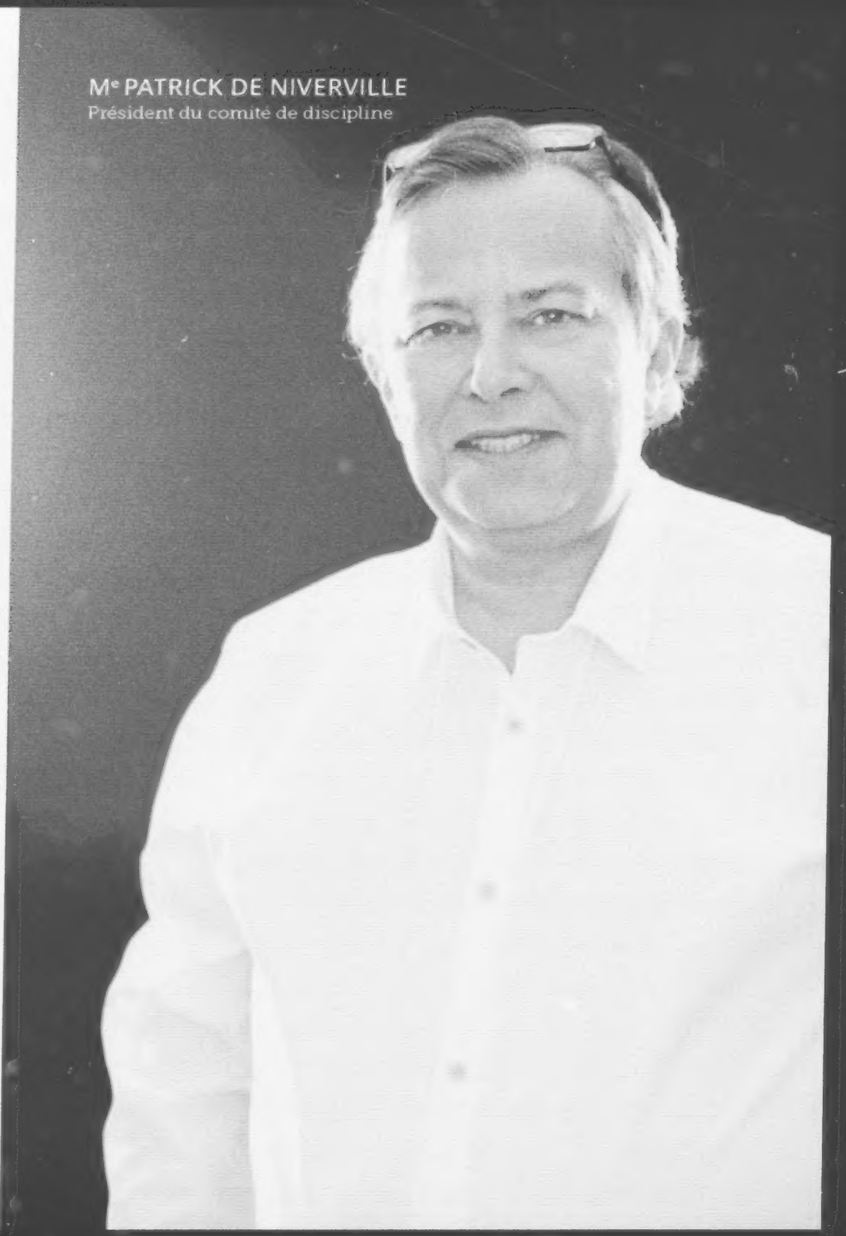
La *Loi sur le courtage immobilier* prévoit notamment la possibilité de nommer un président ainsi que plusieurs vice-présidents et à cet effet, le ministre des Finances, M. Carlos Leitão, a procédé, le 20 octobre 2015, à la nomination d'un nouveau vice-président, soit Me Jean-François Mallette, en remplacement de Me Patrick Choquette. Ainsi, outre du président, le comité est composé de neuf vice-présidents et de quarante-six courtiers immobiliers ou hypothécaires.

Les plaintes sont généralement entendues par une division du comité composée de trois membres, soit deux courtiers et le président ou un vice-président. Les membres de la profession qui sont appelés à siéger sont sélectionnés parmi un groupe de courtiers immobiliers ou hypothécaires nommés membres du comité de discipline par le conseil d'administration de l'Organisme. Leur mandat est de trois ans. C'est aussi le conseil qui nomme le secrétaire ainsi que les secrétaires adjoints du comité.

Plaintes, audiences et décisions du comité de discipline (Tableaux I et II)

(1er janvier au 31 décembre 2015)
Généralement, les plaintes entendues par le comité de discipline portent sur des infractions graves. Au 31 décembre 2015, le Bureau du syndic de l'Organisme avait déposé 94 plaintes devant le comité de discipline.

En 2015, le comité a tenu 188 journées d'audience. Par ailleurs, parmi l'ensemble des journées d'audience qui avaient été planifiées durant l'année, 41 ont été remises et 83 ont été annulées. Des journées d'audience sont généralement annulées lorsque l'intimé plaide coupable alors que plusieurs journées d'audience sur la culpabilité ont été planifiées ou lorsque l'audience sur culpabilité dure moins longtemps que le nombre de jours fixés.



Me PATRICK DE NIVERVILLE
Président du comité de discipline

Pendant cet exercice, le comité a rendu 161 décisions menant à terme autant de dossiers, soit 56 décisions portant sur la sanction à la suite d'une décision portant sur la culpabilité de l'intimé, 87 décisions sur la sanction suivant un plaidoyer de culpabilité et 11 décisions lors desquelles il a acquitté l'intimé de tous les chefs d'infraction portés contre lui et rejetant la plainte. Le comité a par ailleurs accepté la demande du Bureau du syndic de retirer la plainte dans 7 dossiers.

Ajoutons que le comité a rendu 45 décisions lors desquelles il a reconnu la culpabilité de l'intimé.

Les sanctions (Tableaux III et IV)

La *Loi sur le courtage immobilier* prévoit que le comité de discipline peut imposer diverses sanctions, allant de la réprimande à la suspension ou la révocation du permis. Le comité peut également ordonner le paiement d'amendes d'au moins 1 000 $ et d'au plus 12 500 $ par chef d'infraction. Les sanctions sont déterminées par le comité, en fonction de la gravité de l'infraction commise, des circonstances de sa commission et dans un objectif de protéger le public.

Le comité a imposé des réprimandes sur 182 chefs d'infraction et des amendes sur 253 chefs, totalisant la somme de 368 300 $. De façon générale, des frais s'ajoutent chaque fois qu'une décision de culpabilité est rendue. De plus, le comité a imposé à 25 reprises l'obligation de suivre un cours ou une formation et dans 52 cas des conditions ou restrictions au permis ou d'autres ordonnances telles que l'obligation d'être supervisé ou de remettre des sommes à des tiers. Finalement, il a imposé la révocation de permis sur 40 chefs d'infraction et une période de suspension de permis sur 347 chefs d'infraction. Les périodes de suspension peuvent varier de quelques jours à la suspension permanente du permis.

Les dossiers en appel à la Cour du Québec et en révision judiciaire devant la Cour supérieure (Tableau V)

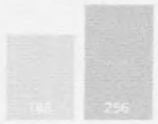
La *Loi sur le courtage immobilier* prévoit un droit d'appel à la Cour du Québec de certaines décisions du comité. Ainsi, en 2015, 19 décisions du comité de discipline ont été portées en appel devant la Cour du Québec alors que 7 décisions ont été rendues par la Cour du Québec, en appel d'une décision du comité de discipline. Enfin, notons que 2 décisions interlocutoires rendues par le comité font présentement l'objet d'une demande en révision judiciaire devant la Cour supérieure.

TABLEAU I — NOMBRE DE DOSSIERS EN COURS

TABLEAU II — AUDIENCES – REMISES – DÉCISIONS

2013 2014

Journées d'audience tenues (total)



Journées d'audience remises

Journées d'audience annulées

Décisions rendues par le comité

Déclaration de culpabilité (excluant les acquittements)

Imposition d'une sanction

Imposition d'une sanction suivant un plaidoyer de culpabilité

Déclaration de non-culpabilité (sur tous les chefs) / Rejet de la plainte

Requête en retrait de plainte

Décision sur requêtes diverses / Moyens préliminaires (excluant les ordonnances de suspension provisoire)

Ordonnance de suspension provisoire

TABLEAU III — SANCTIONS IMPOSÉES PAR LE COMITÉ*

2013 2014

Réprimande

Amende

Cours / Formation

Imposition de conditions ou de restrictions

Suspension

Révocation

Autres ordonnances

** L'ensemble des sanctions imposées par le comité de discipline pour l'année 2015 sont comptabilisées pour chacun des chefs d'infraction.*

TABLEAU IV — AMENDES

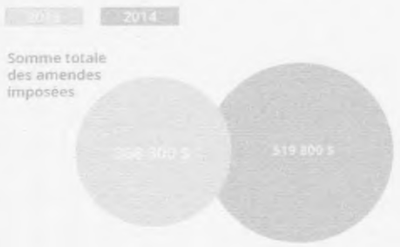
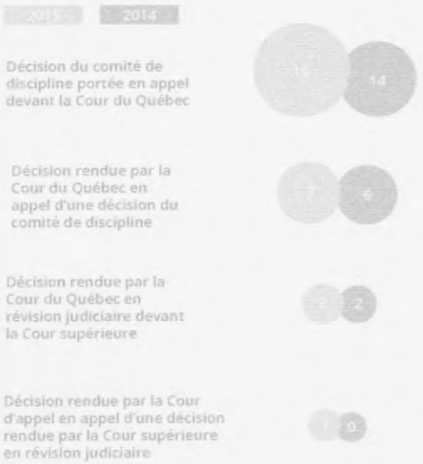


TABLEAU V — DOSSIERS EN APPEL À LA COUR DU QUÉBEC OU EN RÉVISION JUDICIAIRE À LA COUR SUPÉRIEURE



Fondement des chefs d'infraction

Les plaintes portées devant le comité de discipline peuvent avoir trait à des infractions à la *Loi sur le courtage immobilier* et aux règlements pris pour son application. Il est à noter qu'un chef d'infraction peut être fondé sur plus d'un article de la Loi ou de la réglementation.

Je remercie le personnel du greffe du comité, tous les membres ainsi que les vice-présidentes et vice-présidents pour leur grande disponibilité et leur contribution exemplaire au bon fonctionnement du comité de discipline.

M[e] Patrick de Niverville
Président du comité de discipline

MEMBRES DU COMITÉ DE DISCIPLINE AU 31 DÉCEMBRE 2015

Président
M[e] Patrick de Niverville

Vice-présidents
M[e] Luc Audet
M[e] Avelino De Andrade
M[e] Armand J. Elbaz
M[e] Daniel M. Fabien
M[e] Margueritte M. Leclerc
M[e] Jean-François Mallette
M[e] Caroline Malo
M[e] Jean-Pierre Morin
M[e] Martine Perreault

Vice-président terminant ses dossiers
M[e] Claude G. Leduc

Membres
Ariens, Imelda
Arzik, Abdel
Barrette, Renée
Belley, Louise
Berkers, Petrus
Bolduc, Danielle
Brosseau, Sacha
Bureau, Denis
Cholette, Ginette
Ciocca, Salvatore
Corbeil, Jean-Marc
Côté, Mélissa
D'Aoust, Robert
Descoteaux, Marcel
Dufresne, Yvan
Dufresne, Yves
Dupras, Marie-Andrée
Fecteau, Luce
Forlini, Nancy
Gagnon, Normand
Gauthier, Stephanie
Giroux Laveau, Lana
Goulet, Christian
Guertin, Jean
Guilbert, Marie-Josée
Hardacker, Lois
Havard Grisé, Suzanne
Lamirande, Mario
Langelier, Michèle
Lavieville, Clara
Leger, Éric
Lemaire, Frantz
Leroux, Robert
Liboiron, Michel
Marchand, Denyse
Merrien, Thierry
Morrow, René
Paquin, Michel
Racine, Normand
Roy, Louise
Ruiz, Carlos
Stathakis, Georgios
Thibault, Renaud
Thibault, Sylvain
Vidal, Anouk
Villiet, François

RAPPORT DU COMITÉ D'INSPECTION

Le comité d'inspection a pour fonction de surveiller les activités des courtiers et des agences et son approche auprès de ceux-ci est axée sur la prévention. Cette approche, préconisée par le comité, guide l'ensemble des activités et opérations menées par le Service d'inspection.

Le Service d'inspection de l'OACIQ se veut un véritable allié des courtiers et des agences pour valoriser leur travail et ainsi promouvoir la profession. Il favorise une approche formatrice et préventive, soit **former et informer**.

Courtage immobilier résidentiel et commercial et courtage hypothécaire

En 2015, les inspecteurs ont visité 279 agences et courtiers agissant à leur compte au total, soit :

- 208 en courtage immobilier résidentiel ;
- 56 en courtage immobilier commercial ;
- 10 en courtage hypothécaire ;
- 5 qui n'avaient eu aucune activité de courtage.

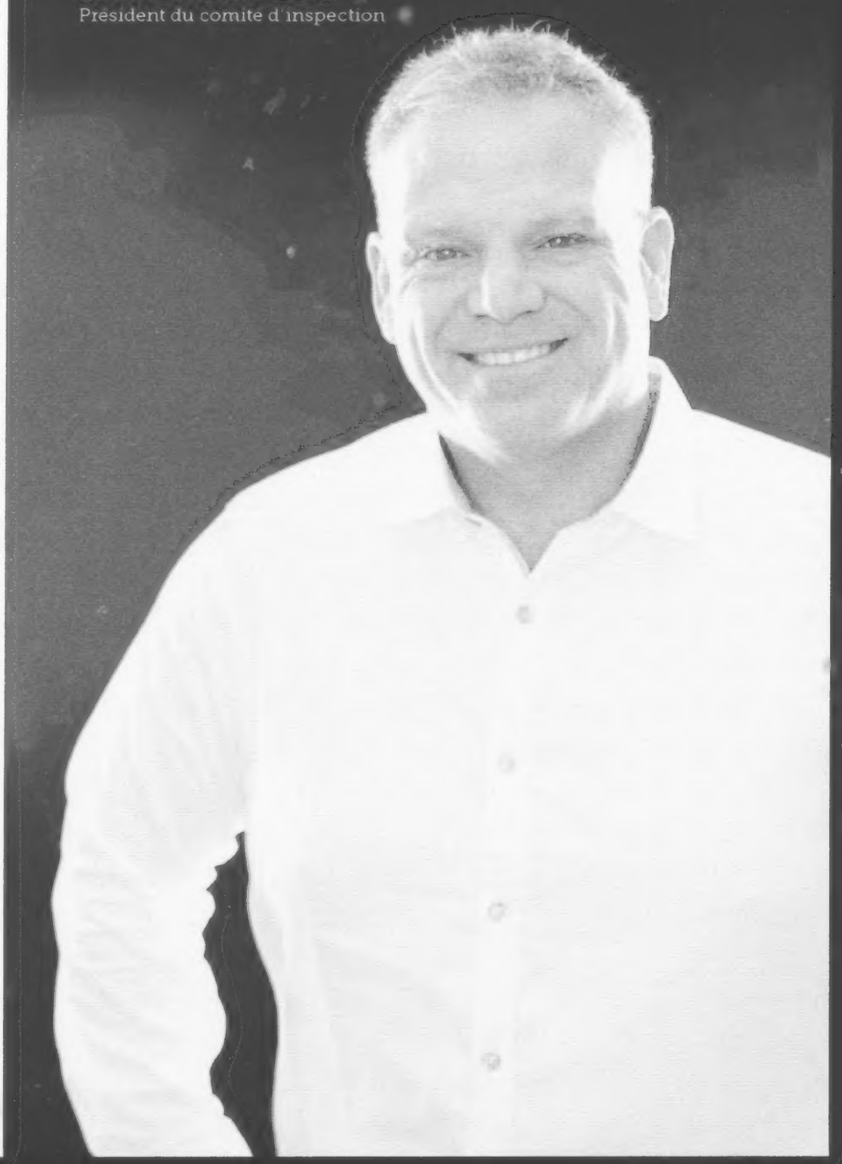
La vérification axée sur la compétence

Les inspections portant sur la compétence des courtiers se sont poursuivies en 2015. Ainsi, les dossiers de contrat de courtage et de transaction complétés par 1 351 courtiers ont fait l'objet d'une vérification axée sur la compétence.

Inspection à distance, bien ancrée pour le futur

Le Service d'inspection a procédé à 852 inspections à distance sur les 1 351 axées sur la compétence en 2015. Ce type d'inspection permet aux inspecteurs d'analyser les dossiers de contrat de courtage et de transaction sans avoir à se déplacer, permettant ainsi des économies significatives.

MARC-ANDRÉ PILON
Président du comité d'inspection



Le défi de la gestion électronique des documents

La gestion électronique des documents peut parfois poser un défi quant à la numérisation des documents qui doivent se retrouver dans un dossier. Le Service d'inspection, avec l'apport du Service de la gestion documentaire, a élaboré un guide sur la numérisation afin d'aider les dirigeants d'agence à mettre en place une procédure à faire respecter par leurs courtiers et à établir un contrôle de qualité des documents numérisés. Ce guide est distribué systématiquement à chaque inspection.

Les recommandations du comité d'inspection

Le comité d'inspection peut faire toutes les recommandations qu'il juge appropriées. De plus, s'il constate la commission d'une infraction à la *Loi sur le courtage immobilier* ou à un de ses règlements, le comité en avise le syndic.

Cette année, le comité a fait signer 122 engagements, dont 70 sont assortis d'une ou de plusieurs formations à suivre. Tous les courtiers qui ont été dirigés vers une formation ont pour la plupart eu à suivre l'activité de formation continue ***La documentation des dossiers***.

Par ailleurs, les autres recommandations que le comité a dû adresser à certains courtiers ou dirigeants d'agence à la suite d'une inspection portent principalement sur trois problèmes récurrents :

- antécédents pour non-divulgation des ententes de rétribution pour une indication de client (un référencement) à un prêteur hypothécaire ;
- non-transmission à l'agence de la documentation pour fin de tenue de dossiers ;
- acquisition d'un immeuble ou d'une entreprise et réclamation d'une rétribution.

En 2015, 71 dossiers ont été présentés au comité d'inspection et 7 de ces dossiers ont été référés au syndic pour une enquête plus approfondie dont deux en exercice illégal.

L'auto-inspection en ligne

En 2015, 1 431 questionnaires abrégés et 264 questionnaires détaillés ont été transmis et remplis par autant de titulaires de permis.

L'année 2015 s'est particulièrement démarquée puisque nous avons travaillé sur la refonte complète du questionnaire d'auto-inspection. Désormais, une seule version pour tous sera acheminée en début d'année 2016 pour les opérations de courtage effectuées entre le 1er janvier et le 31 décembre 2015. Avec ce nouveau questionnaire, les agences et les courtiers agissant à leur compte vivront une expérience interactive, donc plus complète, grâce aux fenêtres informatives qu'il contient.

Les séances de démarrage

Les séances de démarrage tiennent lieu de première inspection. En 2015, 67 dirigeants d'agence ou courtiers à leur compte y ont assisté.

Activités connexes

L'équipe de l'Inspection participe également à différents groupes de travail de l'OACIQ. Elle collabore aussi avec le Service de la formation continue pour apporter de l'aide au développement de nouvelles formations et à la vigie de formations accréditées qui s'inscrivent dans le cadre du Programme de formation continue obligatoire.

La satisfaction des dirigeants et des courtiers agissant à leur compte

Afin de s'assurer de la qualité des services offerts aux agences et aux courtiers ayant fait l'objet d'une inspection, un questionnaire d'appréciation leur est transmis par le comité d'inspection. Le bilan des réponses obtenues aux 94 questionnaires s'avère encore cette année très positif et confirme que le principe d'aide et de prévention préconisé par le comité est perçu favorablement par les agences et les courtiers.

Au nom des membres du comité, je tiens à remercier tout le personnel du Service d'inspection pour sa collaboration.

Marc-André Pilon
Président du comité d'inspection

STATISTIQUES 2015

2015 2014

INSPECTIONS D'AGENCES ET DE COURTIERS À LEUR COMPTE

Secteur commercial	Secteur hypothécaire	Secteur résidentiel	Autres (inactifs)	Démarrages	Auto-inspection Questionnaire détaillé	TOTAL
56	10	208	5	67	264	610
70	21	304	7	69	251	722

Rapports aux courtiers, axés sur la compétence

1 351
2 031

AUTO-INSPECTION D'AGENCES ET DE COURTIERS À LEUR COMPTE – EN LIGNE

(Questionnaires détaillés et abrégés)

1 695
1 747

ENGAGEMENTS ÉMIS PAR LE COMITÉ ET LE SERVICE D'INSPECTION

Suivre une formation ou respecter diverses obligations de la réglementation

122
296

MEMBRES DU COMITÉ D'INSPECTION

Au cours de l'exercice 2015, les membres du comité d'inspection étaient :

Président
Marc-André Pilon

Vice-président
Gilles Bouillon

Membres
Laurent N. Benarrous
Diane Bourbonnière
Nathalie Clément
Hugo Leroux

RAPPORT DU COMITÉ DE DÉLIVRANCE ET DE MAINTIEN DES PERMIS

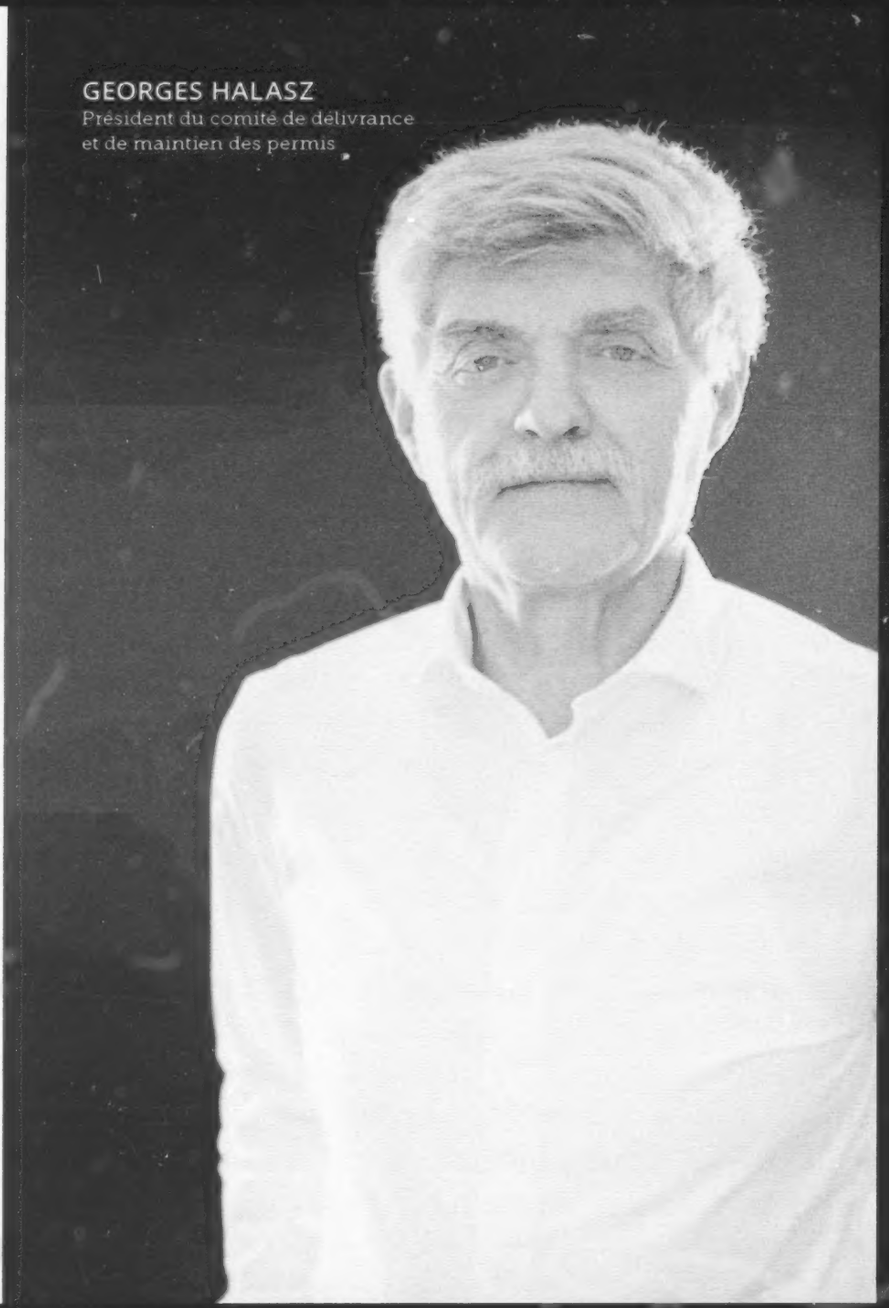
Le comité de délivrance et de maintien des permis a pour mission de statuer sur la délivrance ou le maintien d'un permis lorsqu'une personne qui fait une demande de délivrance ou un titulaire de permis a déjà vu son permis révoqué, suspendu ou assorti de restrictions ou de conditions par le comité de discipline de l'OACIQ ou par un organisme encadrant le courtage immobilier ou a fait l'objet d'une ordonnance de séquestre, d'une cession de biens, de l'ouverture d'un régime de protection (tutelle, curatelle ou conseiller au majeur) ou d'une condamnation disciplinaire, pénale ou criminelle ayant un lien avec l'exercice des activités de courtier ou d'agence ou d'un régime de protection au majeur.

Les mesures que le comité pourrait être justifié d'imposer, selon les circonstances et afin d'assurer la protection du public, sont de refuser la délivrance d'un permis à une personne qui en fait la demande ou de le délivrer en l'assortissant de restrictions ou de conditions. Le comité peut également imposer des mesures au permis d'un courtier, soit la suspension ou la révocation du permis ou l'imposition de restrictions ou de conditions.

Par ailleurs, le comité peut rendre un avis sur la décision qu'il pourrait rendre si la personne ou la société demandait la délivrance d'un permis, et ce, avant qu'elle ne débute ses démarches pour obtenir la délivrance d'un permis de courtier ou d'agence.

Membres du comité

Le comité de délivrance et de maintien des permis est formé d'au moins 3 et d'au plus 9 membres, dont un président, nommés pour un mandat de 3 ans par le conseil d'administration de l'OACIQ, lequel nomme également un ou plusieurs vice-présidents.



GEORGES HALASZ
Président du comité de délivrance et de maintien des permis

« LA MISE À JOUR OBLIGATOIRE DES INFORMATIONS DANS LE CADRE DU PROCESSUS DE MAINTIEN DU PERMIS A GÉNÉRÉ EN 2015 UN NOMBRE PLUS IMPORTANT DE DOSSIERS ÉTUDIÉS PAR LE COMITÉ CONCERNANT DES COURTIERS. »

Activités du comité de délivrance et de maintien des permis

Du 1er janvier au 31 décembre 2015

En 2015, le comité a traité 147 dossiers au cours des 17 séances qu'il a tenues. Il a ainsi étudié les dossiers de 36 personnes ayant demandé la délivrance d'un permis de courtier immobilier ou hypothécaire, les dossiers de 99 titulaires de permis ainsi que 12 demandes anticipées. Les situations sur lesquelles le comité s'est penché dans ces dossiers se dénombrent comme suit : 48 cas d'infractions pénales ou d'actes criminels et 99 cessions de biens. En voici les détails.

Demandes de délivrance

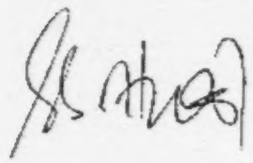
Le comité a étudié les dossiers de 36 personnes ayant demandé la délivrance d'un permis de courtier immobilier ou hypothécaire. Il a reconnu l'existence d'un lien entre 15 condamnations criminelles, pénales ou disciplinaires et l'exercice des activités de courtier ou d'agence. Le comité a alors décidé, dans un de ces dossiers que la mesure appropriée était le refus de délivrance du permis demandé. Dans les autres cas, le comité a décidé de délivrer le permis demandé, en dépit de l'existence du lien établi. Dans 10 dossiers, il n'y avait aucun lien, la délivrance de permis a donc été accordée. Le comité a aussi étudié des situations de cessions de biens dans le cadre d'une demande de délivrance de permis. Dans 8 de ces cas, le permis demandé a été délivré. Dans un cas, le comité a refusé la délivrance du permis et dans 2 autres cas, il a décidé de délivrer le permis en l'assortissant de conditions ou de restrictions.

Dossiers de courtiers

Le comité a également étudié les dossiers de 99 courtiers. La mise à jour obligatoire des informations dans le cadre du processus de maintien du permis a généré en 2015 un nombre plus important de dossiers étudiés par le comité concernant des courtiers. Les situations visées par 83 de ces dossiers étaient relatives à des cessions de biens. Dans 65 de ces dossiers, le comité a décidé qu'il y avait lieu de maintenir le permis sans condition ni restriction et dans les 18 autres, qu'il y avait lieu de maintenir le permis, en l'assortissant de conditions ou de restrictions.

Dans les 16 autres dossiers, les situations visées étaient relatives à des infractions criminelles, déontologiques ou pénales. Le comité a reconnu l'absence d'un lien entre ces infractions et l'exercice des activités de courtier ou d'agence dans 3 dossiers alors qu'il a déterminé l'existence d'un tel lien dans 12 de ces dossiers, mais dans ces cas, il n'a pas suspendu le permis ni assorti le permis de conditions ou de restrictions en dépit du lien établi. Le comité a par ailleurs suspendu sa décision dans un dossier.

Le comité a finalement donné son avis dans le cadre de 12 demandes anticipées. Dans 8 de ces dossiers, il était d'avis qu'il y avait lieu de délivrer le permis. Dans les 4 autres dossiers, le comité était plutôt d'avis que la mesure appropriée était le refus de délivrance ou la délivrance d'un permis assorti de conditions ou de restrictions.



Georges Halasz,
courtier immobilier agréé DA

Président du comité de délivrance
et de maintien des permis

DOSSIERS ÉTUDIÉS

DÉCISIONS RENDUES PAR LE COMITÉ EN 2015 (les chiffres ne tiennent pas compte des demandes d'avis)

CIRCONSTANCES ÉTUDIÉES PAR LE COMITÉ EN 2015

MEMBRES DU COMITÉ DE DÉLIVRANCE ET DE MAINTIEN DES PERMIS

Président

Georges Halasz
Courtier immobilier agréé DA

Vice-président

Paul Huard
Courtier immobilier agréé DA

Membres

Bertrand Côté
Courtier immobilier

Jean-Luc Pulinckx
Courtier immobilier

Johanne Vincent
Courtier immobilier agréé DA

Jean-Guy Savoie
Courtier immobilier agréé DA

RAPPORT DU COMITÉ D'INDEMNISATION

Le Fonds d'indemnisation, géré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, est réservé au paiement des indemnités accordées aux victimes de fraude, de manœuvres dolosives ou de détournement de fonds dont est responsable une agence ou un courtier, que ce soit en courtage immobilier ou en courtage hypothécaire. Le comité d'indemnisation, constitué au sein de l'Organisme, a pour objet de décider de l'admissibilité des réclamations déposées contre un courtier ou une agence ainsi que de l'indemnité pouvant être versée à une victime.

Le montant maximal de l'indemnité payable par le comité relativement à chaque opération de courtage faisant l'objet d'une réclamation est de 35 000 $ pour les actes répréhensibles commis à partir du 1er mai 2010 ou de 15 000 $ pour les actes antérieurs à cette date.

Membres du comité

Le comité d'indemnisation est formé d'au moins 3 et d'au plus 9 membres, dont un président, nommés pour un mandat de 3 ans par le conseil d'administration de l'**OACIQ**, lequel nomme également un ou plusieurs vice-présidents.

Le comité est actuellement composé de 4 courtiers immobiliers et de 3 personnes issues du public.

Activités du comité

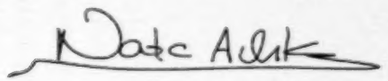
Au 1er janvier 2015, 69 dossiers étaient sous étude.

En 2015, le comité d'indemnisation a tenu 10 séances, lors desquelles 61 demandes ont été traitées et pour lesquelles le comité a rendu des décisions. Il y a lieu de souligner une hausse marquée des demandes d'indemnisation accueillies cette année par rapport aux années précédentes.

Me NADA NAJM
Présidente du comité d'indemnisation

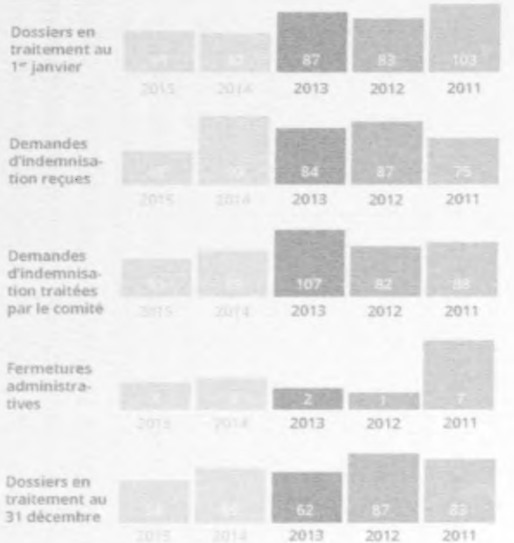
En effet, le comité a accueilli 23 demandes d'indemnisation, pour un total de 264 977,72 $ d'indemnités à verser, comparativement à 5 demandes accueillies en 2014, indemnisant pour un total de 114 242,78 $. Le comité a rejeté 38 demandes. Ainsi, en 2015, le comité aura accueilli 37 % des demandes traitées, par rapport à 6 % en 2014. Par ailleurs, 3 dossiers ont fait l'objet d'une fermeture administrative. Au cours de cette période, 44 nouveaux dossiers ont été ouverts et 5 ont fait l'objet d'une réouverture suivant une demande de révision.

Au 31 décembre 2015, 54 dossiers étaient sous étude.



Me Nada Najm
Présidente du comité d'indemnisation

DOSSIERS



INDEMNISATION

[1] *Ce chiffre comprend les nouveaux dossiers et ceux qui ont fait l'objet d'une réouverture suivant une demande de révision.*

[2] *Depuis 2013, sont comptabilisées dans ce tableau les indemnités à verser au cours de l'année, même si dans les faits, une partie de ces indemnités sera versée au cours de l'année suivante.*

MEMBRES DU COMITÉ D'INDEMNISATION

Présidente

Me Nada Najm

Vice-président

Jean-Robert Benoit
Courtier immobilier agréé DA

Membres

Anne Beaumier
Courtier immobilier agréé DA

Normand Déry
Courtier immobilier

Aline Duplessis

Marcel Le Houillier

Julie Villeneuve
Courtier immobilier agréé DA

RAPPORT DU TRÉSORIER

Le fonds d'administration générale a terminé 2015 avec un déficit de 646 492 $, comparativement à un surplus de 661 813 $ en 2014. Cet écart s'explique entre autres par une diminution des revenus de formation continue ainsi que par les dépenses encourues concernant des mouvements de personnel durant l'année. L'actif net du fonds d'administration générale totalise 4,6 millions $, dont 2,6 millions $ pour la portion non affectée.

Produits

Les droits et cotisations ont généré 16,8 millions $ en 2015, contre 16,9 millions $ en 2014, soit une légère diminution de 0,6 %. L'OACIQ fait face à de nouveaux défis en matière de rétention des courtiers. En effet, depuis 2011, le nombre de nouveaux courtiers est inférieur à celui de ceux qui quittent la profession; 2015 n'a pas fait exception.

En matière de formation, le nouveau programme biennal basé sur l'obtention d'un nombre minimal d'unités de formation continue (UFC), a pris son envol et atteindra sa vitesse de croisière en 2016 tout en permettant à tous et chacun de peaufiner ses compétences ou d'en obtenir de nouvelles.

La discipline, le syndic et l'exercice illégal ont également contribué aux produits étant entendu que ces postes budgétaires peuvent varier considérablement d'une année à l'autre selon les circonstances et les décisions rendues.

Charges

La masse salariale a été majorée de 2,3 % au cours de l'année pour atteindre 13,8 millions $, incluant les charges sociales.

Les bureaux de l'Organisme occupent une surface légèrement supérieure à 60 000 pieds carrés pour un loyer annuel de 1,8 million $ afin de répondre aux besoins spécifiques de l'Organisme en matière d'espaces administratifs, de salles de cours et d'examens, de salles de réunion et de salles d'audiences disciplinaires.

ROGER DORÉ
Président du comité de vérification et des finances

La révision quinquennale de la *Loi sur le courtage immobilier* et la lutte contre le courtage illégal ont nécessité des investissements supplémentaires en termes d'honoraires de consultation et de réunions administratives, entraînant des frais liés aux déplacements et aux jetons de présence.

Afin de diminuer les charges d'exploitation, les investissements en publicité ont été diminués de 63 % en 2015, pour s'établir à 378 609 $.

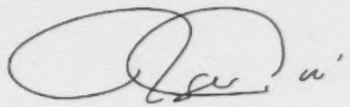
Finalement, l'utilisation des cartes de crédit/débit pour le paiement des droits et cotisations a entraîné des frais d'environ 400 000 $. Des démarches auprès de nouveaux fournisseurs et des efforts de négociation sont en cours afin de réduire cette charge.

Fonds d'indemnisation

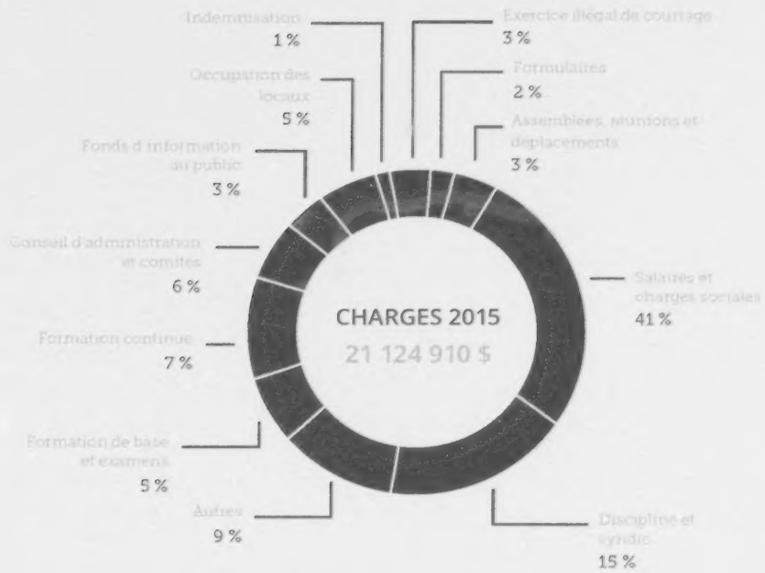
Le Fonds d'indemnisation termine l'exercice avec un surplus de 341 019 $, faisant porter son actif net à plus de 5 millions $.

2016

Les droits et cotisations constituant la principale source de revenu de l'Organisme, la décroissance annuelle du nombre de titulaires de permis inquiète. Le comité conjoint vérification, finances et ressources humaines a été mandaté par le conseil d'administration de l'OACIQ pour effectuer une analyse de la démographie et de la rétention des courtiers pour les cinq prochaines années, soit de 2016 à 2020. Il s'agit d'un exercice exhaustif visant à déterminer le nombre probant de courtiers qui cotiseront aux revenus de l'Organisme. De là découleront différentes hypothèses de travail quant aux nouvelles sources de revenu potentielles ou aux adaptations qui seront requises.



Roger Doré
Président du comité de vérification et des finances



MEMBRES DU COMITÉ DE VÉRIFICATION ET DES FINANCES

Les personnes suivantes étaient membres de ce comité au 31 décembre 2015 :

Président

Roger Doré

Membres

Serge Brousseau
Pierre Carrier
Mario Chouinard
Richard Dion
Daniel Pelchat
Claudie Tremblay

STRUCTURER

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Deloitte.

Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l.
4605-A, boul. Lapinière
Bureau 200
Brossard QC J4Z 3T5
Tél. : 450 618-4270 • Téléc. : 450 618-6420
www.deloitte.ca

AUX TITULAIRES DE PERMIS DE L'ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

Nous avons effectué l'audit des états financiers ci-joints de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), qui comprennent l'état de la situation financière au 31 décembre 2015, et les états des résultats, de l'évolution des actifs nets et des flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la direction pour les états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ces états financiers conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Responsabilité de l'auditeur

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers, sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifiions et réalisions l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, et notamment de son évaluation des risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion

À notre avis, les états financiers donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de l'OACIQ au 31 décembre 2015, ainsi que des résultats de ses activités et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.

Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l.

Le 18 mars 2016

[1] CPA auditeur, CA, permis de comptabilité publique n° A108263

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

État des résultats · Exercice terminé le 31 décembre 2015

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL 2015	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL 2014
	$	$	$	$	$	$
PRODUITS						
Droits et cotisations	**15 830 374**	**952 392**	**16 782 766**	15 936 675	961 231	16 897 906
Formation continue – Annexe	**943 801**	**-**	**943 801**	2 740 923	-	2 740 923
Formation de base et examens – Annexe	**883 945**	**-**	**883 945**	911 643	-	911 643
Discipline et syndic – Annexe	**620 082**	**-**	**620 082**	582 437	-	582 437
Formulaires – Annexe	**916 635**	**-**	**916 635**	948 843	-	948 843
Exercice illégal de courtage – Annexe	**62 061**	**-**	**62 061**	164 286	-	164 286
Revenus de placements (note 14)	**74 206**	**146 875**	**221 081**	110 604	285 909	396 513
Revenus d'intérêts sur fonds détenus en fidéicommis (note 11)	**6 897**	**-**	**6 897**	10 617	-	10 617
Quote-part des résultats nets de la société en commandite (note 7)	**136 056**	**-**	**136 056**	284 793	-	284 793
Autres	**206 771**	**39 342**	**246 113**	270 408	60 544	330 952
	19 680 828	**1 138 609**	**20 819 437**	21 961 229	1 307 684	23 268 913

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

État des résultats · Exercice terminé le 31 décembre 2015 (suite)

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL 2015	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL 2014
	$	$	$	$	$	$
CHARGES						
Administration						
Salaires et charges sociales	8 208 025	434 983	8 643 008	8 084 639	353 544	8 438 183
Formations et cotisations	205 994	4 586	210 580	149 080	5 003	154 083
Honoraires	270 791	49 390	320 181	169 527	62 667	232 194
Conseil d'administration et comités	1 224 956	28 382	1 253 338	970 362	34 957	1 005 319
Assemblées, réunions et déplacements	645 238	-	645 238	645 153	-	645 153
Frais de bureau	392 989	20 622	413 611	407 337	15 787	423 124
Occupation des locaux	923 278	50 172	973 450	921 818	17 266	939 084
Contribution au ministère des Finances du Québec	116 105	-	116 105	213 930	-	213 930
Publications et relations publiques	89 685	-	89 685	106 260	-	106 260
Frais financiers	416 375	47 870	464 245	418 240	34 918	453 158
Élections	-	-	-	35 242	-	35 242
Indemnisation	-	161 585	161 585	-	190 692	190 692
Amortissement des immobilisations (note 8)	271 060	-	271 060	323 447	-	323 447
Formation continue - Annexe	1 512 756	-	1 512 756	1 438 466	-	1 438 466
Formation de base et examens - Annexe	1 131 428	-	1 131 428	1 095 446	-	1 095 446
Discipline et syndic - Annexe	3 266 096	-	3 266 096	3 779 032	-	3 779 032
Formulaires - Annexe	454 927	-	454 927	544 458	-	544 458
Exercice illégal de courtage - Annexe	649 916	-	649 916	810 129	-	810 129
Fonds d'information au public (note 11)	547 701	-	547 701	1 186 850	-	1 186 850
	20 327 320	797 590	21 124 910	21 299 416	714 834	22 014 250
(INSUFFISANCE) EXCÉDENT DES PRODUITS SUR LES CHARGES	(646 492)	341 019	(305 473)	661 813	592 850	1 254 663

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

État de l'évolution des actifs nets · Exercice terminé le 31 décembre 2015

	Fonds d'administration générale				
	Investis en immobilisations	Affectations d'origine interne	Non affectés	Fonds d'indemnisation	TOTAL
	$	$	$	$	$
Solde au 31 décembre 2013	2 593 927	-	2 031 809	4 097 956	8 723 692
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	(532 709)*	(1 176 233)	2 370 755	592 850	1 254 663
Investissement en immobilisations	187 119	-	(187 119)	-	-
Affectations d'origine interne (note 11)	-	1 176 233	(1 176 233)	-	-
Solde au 31 décembre 2014	2 248 337	-	3 039 212	4 690 806	9 978 355
(Insuffisance) excédent des produits sur les charges	**(431 506)***	**(540 804)**	**325 818**	**341 019**	**(305 473)**
Investissement en immobilisations	**202 257****	-	**(202 257)**	-	-
Affectations d'origine interne (note 11)	-	**540 804**	**(540 804)**	-	-
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2015	**2 019 088**	-	**2 621 969**	**5 031 825**	**9 672 882**

* Correspond à l'amortissement des immobilisations de 637 184 $ (735 547 $ en 2014), déduction faite de l'amortissement de l'avantage incitatif de 207 100 $ (204 087 $ en 2014) pour les améliorations locatives, plus la perte à la radiation et à la cession d'immobilisations de 1 422 $ (1 249 $ en 2014).

** Correspond à l'investissement en immobilisation de 310 157 $ (187 119 $ en 2014), déduction faite de l'augmentation de l'avantage incitatif reporté de 107 900 $ (néant en 2014).

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

État de la situation financière · Au 31 décembre 2015

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL 2015	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL 2014
	$	$	$	$	$	$
ACTIF						
À court terme						
Encaisse	2 581 202	201 855	2 783 057	2 254 423	136 021	2 390 444
Placements (note 3)	3 303 276	5 514 393	8 817 669	3 235 835	5 370 405	8 606 240
Intérêts courus à recevoir	14 421	8 657	23 078	5 026	11 485	16 511
Débiteurs (note 4)	481 969	-	481 969	477 662	-	477 662
Avance au Fonds d'indemnisation (note 5)	4 461*	-	-	18 441*	-	-
Stocks de formulaires (note 6)	143 329	-	143 329	237 816	-	237 816
Frais payés d'avance	243 083	-	243 083	216 920	-	216 920
	6 771 741	5 724 905	12 492 185	6 446 123	5 517 911	11 945 593
Participation dans une société en commandite (note 7)	4 079 728	-	4 079 728	3 943 672	-	3 943 672
Immobilisations (note 8)	5 083 236	-	5 083 236	5 411 685	-	5 411 685
	15 934 705	5 724 905	21 655 149	15 801 480	5 517 911	21 300 950
PASSIF						
À court terme						
Créditeurs et charges à payer (note 9)	2 644 625	38 008	2 682 633	2 321 820	51 835	2 373 655
Avance du Fonds d'administration générale (note 5)	-	4 461*	-	-	18 441*	-
Provision pour indemnités (note 10)	-	334 029	334 029	-	437 421	437 421
Produits perçus d'avance	5 584 875	316 582	5 901 457	5 028 763	319 408	5 348 171
	8 229 500	693 080	8 918 119	7 350 583	827 105	8 159 247
Avantage incitatif reporté, à la valeur comptable nette	3 064 148	-	3 064 148	3 163 348	-	3 163 348
	11 293 648	693 080	11 982 267	10 513 931	827 105	11 322 595
Engagements et éventualités (notes 12 et 13)						
Actifs nets						
Investis en immobilisations	2 019 088	-	2 019 088	2 248 337	-	2 248 337
Non affectés	2 621 969	-	2 621 969	3 039 212	-	3 039 212
Fonds d'indemnisation	-	5 031 825	5 031 825	-	4 690 806	4 690 806
	4 641 057	5 031 825	9 672 882	5 287 549	4 690 806	9 978 355
	15 934 705	5 724 905	21 655 149	15 801 480	5 517 911	21 300 950

* Ces montants ne sont pas présentés dans la colonne « Total » puisqu'ils s'éliminent entre chacun des fonds.

Au nom du conseil

Serge Brousseau
Président du conseil d'administration

Roger Doré
Trésorier

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

État des flux de trésorerie · Exercice terminé le 31 décembre 2015

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2015	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL 2014
	$	$	$	$	$	$
ACTIVITÉS DE FONCTIONNEMENT						
(Insuffisance) excédent des produits sur les charges	**(646 492)**	**341 019**	**(305 473)**	661 813	592 850	1 254 663
Éléments sans effet sur la trésorerie :						
Perte (gain) réalisé et non réalisé sur placements (note 14)	**56 295**	**(51 341)**	**4 954**	41 139	(204 603)	(163 464)
Quote-part des résultats nets de la société en commandite	**(136 056)**	**-**	**(136 056)**	(284 793)	-	(284 793)
Amortissement des immobilisations (note 8)	**637 184**	**-**	**637 184**	735 547	-	735 547
Amortissement de l'avantage incitatif	**(207 100)**	**-**	**(207 100)**	(204 087)	-	(204 087)
Perte à la radiation	**1 422**	**-**	**1 422**	1 249	-	1 249
	(294 747)	**289 678**	**(5 069)**	950 868	388 247	1 339 115
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement de fonctionnement	**947 519**	**(131 197)**	**816 322**	(175 010)	(2 262)	(177 272)
	652 772	**158 481**	**811 253**	775 858	385 985	1 161 843
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT						
Remboursement de l'avance de capital dans la société en commandite	**-**	**-**	**-**	150 000	-	150 000
Acquisition de placements	**(28 674 314)**	**(3 003 465)**	**(31 677 779)**	(29 735 622)	(3 457 528)	(33 193 150)
Produit de la cession de placements	**28 550 578**	**2 910 818**	**31 461 396**	30 079 023	3 014 999	33 094 022
Acquisition d'immobilisations	**(310 157)**	**-**	**(310 157)**	(187 119)	-	(187 119)
	(433 893)	**(92 647)**	**(526 540)**	306 282	(442 529)	(136 247)
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT						
Augmentation de l'incitatif de location	**107 900**	**-**	**107 900**	-	-	-
Augmentation (diminution) nette de l'encaisse	**326 779**	**65 834**	**392 613**	1 082 140	(56 544)	1 025 596
Encaisse au début	**2 254 423**	**136 021**	**2 390 444**	1 172 283	192 565	1 364 848
ENCAISSE À LA FIN	**2 581 202**	**201 855**	**2 783 057**	2 254 423	136 021	2 390 444

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

Notes complémentaires · 31 décembre 2015

1. Description de l'organisme

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (**OACIQ**), constitué en personne morale selon la *Loi sur le courtage immobilier* (L.R.Q., c. C-73.2) (la « Loi »), a pour principale mission d'assurer la protection du public dans le domaine du courtage immobilier et du courtage en prêt garanti par hypothèque immobilière, par l'application des règles de déontologie et l'inspection des activités des courtiers et des agences en veillant, notamment, à ce que les opérations de courtage des courtiers et des agences s'accomplissent conformément à la Loi.

Il peut, en outre, dispenser des cours de formation auprès des courtiers et des dirigeants d'agence, à l'exclusion des cours de formation de base, et décerner les titres visés à l'article 48 de la Loi.

2. Méthodes comptables

Les états financiers ont été préparés selon les Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif et tiennent compte des principales méthodes comptables suivantes :

Instruments financiers

Les actifs et les passifs financiers sont constatés initialement à la juste valeur au moment où l'**OACIQ** devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument financier. Par la suite, tous les instruments financiers sont évalués au coût après amortissement, à l'exception des placements qui sont comptabilisés à la juste valeur à la date de clôture. La juste valeur des placements est établie à partir des cours acheteurs. Les fluctuations de la juste valeur, les intérêts gagnés, les intérêts courus, les gains et les pertes réalisés à la cession et les gains et pertes non réalisés sont inclus dans les revenus de placement.

Les coûts de transaction liés aux instruments financiers évalués à la juste valeur après leur comptabilisation initiale sont passés en charges au moment où ils sont engagés. Dans le cas des autres instruments financiers, les coûts de transaction sont comptabilisés en augmentation de la valeur comptable de l'actif ou en diminution de la valeur comptable du passif et sont ensuite constatés sur la durée de vie prévue de l'instrument selon la méthode de l'amortissement linéaire. Tout escompte ou prime lié à un instrument évalué au coût après amortissement est amorti sur la durée de vie prévue de l'instrument selon la méthode de l'amortissement linéaire et comptabilisé en résultat net à titre de produit ou de charge d'intérêts.

Dans le cas des actifs financiers évalués au coût ou au coût après amortissement, l'**OACIQ** comptabilise en résultat net une perte de valeur, le cas échéant, lorsqu'il y a des indications de dépréciation et lorsqu'il observe un changement défavorable important dans le calendrier ou le montant prévu des flux de trésorerie futurs. Lorsque l'ampleur de la dépréciation d'un actif précédemment déprécié se réduit et que cette réduction peut être rattachée à un événement postérieur à la comptabilisation de la moins-value, la moins-value déjà comptabilisée fait l'objet d'une reprise à même le résultat net de l'exercice au cours duquel la reprise a lieu.

2. Méthodes comptables (suite)

Comptabilité par fonds

Le Fonds d'administration générale est utilisé pour toutes les activités courantes de l'**OACIQ**. Les produits et les charges afférents à la prestation de services et à l'administration sont présentés dans ce fonds.

Le Fonds d'information au public est inclus dans le Fonds d'administration générale. Les informations détaillées sur ce Fonds sont présentées à la note 11.

Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier est destiné au paiement des indemnités aux victimes de fraude, de manœuvres dolosives ou de détournement de fonds dont est responsable un courtier ou une agence. Ce fonds est institué en conformité avec l'article 108 de la Loi. L'actif de ce fonds ne fait pas partie des actifs du Fonds d'administration générale de l'**OACIQ** et ne peut servir à assumer les obligations de l'**OACIQ**.

Constatation des produits

L'**OACIQ** applique la méthode du report pour comptabiliser les apports. Les apports affectés sont constatés à titre de produits de l'exercice au cours duquel les charges connexes sont engagées. Les apports non affectés sont constatés à titre de produits lorsqu'ils sont reçus ou à recevoir si le montant à recevoir peut faire l'objet d'une estimation raisonnable et si sa réception est raisonnablement assurée.

Stocks de formulaires

Les stocks de formulaires destinés à la vente sont évalués au moindre du coût et de la valeur nette de réalisation, le coût étant déterminé selon la méthode de l'épuisement successif. La valeur nette de réalisation représente le prix de vente estimé pour les stocks, diminué des coûts estimés nécessaires pour réaliser la vente. Lorsque la valeur nette de réalisation augmente par la suite, la dépréciation déjà comptabilisée est reprise et comptabilisée comme une réduction du montant des stocks passés en charges dans le coût des ventes au cours de la période.

Immobilisations

Les immobilisations sont comptabilisées au coût et amorties en fonction de leur durée de vie utile estimative selon la méthode de l'amortissement linéaire sur les durées suivantes :

Matériel informatique	3 ans
Matériel de bureau	4 ans
Matériel téléphonique	7 ans
Ameublement	10 et 20 ans
Améliorations locatives	Durée du bail

Elles doivent aussi être soumises à des tests de dépréciation.

Entité contrôlée

L'**OACIQ** a le pouvoir de nommer tous les membres du conseil d'administration du Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (**FARCIQ**). Le **FARCIQ**, considéré comme une entité sans but lucratif distincte à des fins comptables, a pour mission d'assurer la responsabilité professionnelle des courtiers immobiliers du Québec et la date de fin de son exercice financier est le 31 décembre. Le **FARCIQ** est considéré comme un organisme sans but lucratif du point de vue fiscal. Puisque les bénéfices et avantages du **FARCIQ** sont réservés aux membres participant au **FARCIQ**, ceux-ci ne sont pas compris dans les états financiers de l'**OACIQ**, mais sont présentés sommairement à la note 15.

2. Méthodes comptables (suite)

Participation dans une société en commandite

L'**OACIQ** détient une participation de 50 % dans une société en commandite qui détient l'immeuble dans lequel l'**OACIQ** exerce ses activités.

L'**OACIQ** a décidé de comptabiliser sa participation dans la société en commandite selon la méthode de la comptabilisation à la valeur de consolidation ajustée de l'amortissement de l'immeuble locatif calculé avec la méthode linéaire sur une durée de 40 ans.

Selon la méthode de la comptabilisation à la valeur de consolidation, l'**OACIQ** comptabilise la participation initialement au coût et ajuste la valeur comptable par la suite en y incluant la quote-part des résultats enregistrés par la société en commandite après l'acquisition, cette quote-part étant calculée selon les règles applicables en matière de consolidation. L'**OACIQ** prend la quote-part du résultat en compte dans la détermination de son résultat net et, en outre, augmente ou diminue le solde de son compte « Participation ». Enfin, il déduit de la valeur comptable de la participation sa quote-part des dividendes versés par l'entité émettrice. La quote-part des éléments du bilan n'est pas comptabilisée par l'**OACIQ** à l'état de la situation financière, mais est plutôt présentée par voie de note à la note 7 « Participation dans une société en commandite ».

L'**OACIQ** comptabilise en résultat net une perte de valeur, le cas échéant, lorsqu'il observe un changement défavorable important dans le calendrier ou le montant prévu des flux de trésorerie futurs de l'entité émettrice. Lorsque l'ampleur de la dépréciation d'un actif précédemment déprécié se réduit et que cette réduction peut être rattachée à un événement postérieur à la comptabilisation de la moins-value, la moins-value déjà comptabilisée fait l'objet d'une reprise à même le résultat net de l'exercice au cours duquel la reprise a lieu.

Produits perçus d'avance

Les produits de droits annuels des titulaires de permis sont imputés aux résultats sur une base mensuelle répartie sur la durée des permis, qui est de 12 mois. Selon l'article 22 du Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence, ils ne sont pas remboursables aux titulaires de permis et seront appliqués aux résultats au cours du prochain exercice.

Avantage incitatif reporté

L'avantage incitatif reporté représente des montants perçus du locateur sous forme d'avantages incitatifs à la location des locaux, composés d'une allocation pour des améliorations locatives et d'un loyer gratuit. Cet avantage est amorti selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée originale du bail échéant en juillet 2030, soit 20 ans. L'amortissement est porté en réduction des frais d'occupation à l'état des résultats.

Impôts sur le revenu et taxes

Étant un organisme à but non lucratif aux fins des lois sur les impôts, l'**OACIQ** n'est donc pas assujetti aux impôts sur le revenu.

2. Méthodes comptables (suite)

Ventilation des charges

Chaque service et chaque activité de l'OACIQ font l'objet d'une codification unique. Les dépenses de fonctionnement et les frais généraux de l'OACIQ sont ventilés selon les clés de répartition suivantes :

Au prorata du temps que les ressources humaines allouent à l'activité :

- Salaires et charges sociales ;

Au prorata du nombre d'employés dans le service ou à l'activité :

- Amortissement des immobilisations,
- Assurances,
- Entretien des équipements,
- Photocopies,
- Papeteries et fournitures,
- Fournitures informatiques,
- Télécommunications ;

Au prorata du nombre de pieds carrés occupés par le service ou l'activité :

- Loyer,
- Frais d'exploitation,
- Électricité,
- Entretien des locaux,
- Amortissement des améliorations locatives,
- Amortissement de l'allocation du bailleur ;

Au prorata des services ou des activités utilisateurs :

- Déchiquetage,
- Impression,
- Sources d'information,
- Téléphonie cellulaire,
- Cotisations d'adhésion,
- Formations et colloques,
- Jetons de présence,
- Frais de déplacement,
- Réception,
- Location de salle et équipement,
- Archivage,
- Frais de livraison,
- Honoraires professionnels,
- Publicité,
- Dons et promotions,
- Frais financiers.

Les montants imputés aux diverses activités sont présentés à l'état des résultats, à l'annexe ainsi qu'à la note 11 des états financiers.

Utilisation d'estimations

Dans le cadre de la préparation des états financiers, conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif, la direction doit établir des estimations et des hypothèses qui ont une incidence sur les montants des actifs et des passifs présentés et sur la présentation des actifs et des passifs éventuels à la date des états financiers, ainsi que sur les montants des produits et des charges constatés au cours de la période visée par les états financiers. Parmi les principales composantes des états financiers exigeant de la direction qu'elle établisse des estimations figurent la provision pour créances douteuses à l'égard des débiteurs, la durée de vie utile estimative des immobilisations, la provision pour indemnités, les frais courus et la provision pour litiges. Les résultats réels pourraient varier par rapport à ces estimations.

3. Placements

Les placements du Fonds d'administration générale sont constitués d'obligations à des taux variant de 4,20 % à 4,50 % (4,50 % à 5,00 % en 2014) et viennent à échéance entre janvier 2016 et décembre 2018.

Les placements du Fonds d'indemnisation sont constitués d'obligations à des taux variant entre 1,90 % et 5,00 % (1,90 % et 5,00 % en 2014) et viennent à échéance entre janvier 2016 et janvier 2023.

Les placements sont présentés à court terme étant donné qu'ils sont rachetables en tout temps.

4. Débiteurs

	2015	2014
	$	$
Fonds d'administration générale		
Créances d'exploitation	**763 856**	751 947
Provision pour créances douteuses	**(347 700)**	(361 275)
	416 156	390 672
Taxes à la consommation	**65 813**	86 990
	481 969	477 662

5. Avance interfonds

L'avance du Fonds d'administration générale au Fonds d'indemnisation représente le remboursement des dépenses encourues par le Fonds d'administration générale pour les activités du Fonds d'indemnisation. L'avance interfonds ne porte pas intérêt.

6. Stocks de formulaires

Le coût des stocks de formulaires vendus comptabilisé en charges au cours de l'exercice est de 254 441 $ (219 737 $ en 2014).

7. Participation dans une société en commandite

La quote-part de l'OACIQ dans les actifs nets de la société en commandite au 31 décembre 2015 est la suivante :

	2015	2014
	$	$
Bilan		
Actif		
Immeuble locatif, au coût	**10 478 366**	10 478 366
Autres actifs	**2 111 854**	1 926 566
	12 590 220	12 404 932
Passif		
Emprunts bancaires	**9 205 674**	9 457 121
Autres passifs	**483 149**	483 822
	9 688 823	9 940 943
Actif net	**2 901 397**	2 463 989
	12 590 220	12 404 932

La quote-part de l'OACIQ dans les résultats nets de la société en commandite pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2015 est la suivante :

État des résultats		
Produits	**1 496 962**	1 671 152
Charges	**1 059 555**	1 085 008
Bénéfice avant amortissement	**437 407**	586 144
Amortissement	**(301 351)**	(301 351)
Quote-part des résultats nets de la société en commandite	**136 056**	284 793

La quote-part de l'OACIQ dans les flux de trésorerie de la société en commandite pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2015 est la suivante :

Mouvements de trésorerie		
Activités d'exploitation	**456 397**	949 839
Activités d'investissement	**(90 826)**	(420 349)
Activités de financement	**(269 986)**	(408 945)
	95 585	120 545

Les états financiers de la société en commandite sont préparés conformément aux Normes comptables canadiennes pour les entreprises à capital fermé. Il n'y a aucune différence significative résultant de l'application de normes comptables différentes entre la société en commandite et l'OACIQ, à l'exception du fait que la société en commandite n'a comptabilisé aucune charge à titre d'amortissement.

Il n'y a aucune opération entre ces deux parties à part le paiement du loyer et des frais connexes pour un montant de 1 868 162 $ en 2015 (1 738 439 $ en 2014). Aucun montant (522 $ en 2014) n'est inclus dans les créditeurs. Les opérations entre parties liées ont été effectuées dans le cours normal des activités et ont été comptabilisées à la valeur d'échange.

La valeur totale de la participation dans la société en commandite au 31 décembre 2015, s'établit comme suit :

	2015	2014
	$	$
Solde au début	**3 943 672**	3 808 879
Remboursement de capital	**-**	(150 000)
Quote-part des résultats nets après amortissement	**136 056**	284 793
Solde à la fin	**4 079 728**	3 943 672

8. Immobilisations

	2015			2014
	Coût	**Amortissement cumulé**	**Valeur comptable nette**	Valeur comptable nette
	$	$	$	$
Fonds d'administration générale				
Matériel informatique	**1 672 105**	**1 427 996**	**244 109**	289 036
Matériel de bureau	**483 363**	**430 741**	**52 622**	35 093
Matériel téléphonique	**326 682**	**230 069**	**96 613**	143 029
Ameublement	**2 021 722**	**854 550**	**1 167 172**	1 308 142
Améliorations locatives	**4 764 477**	**1 241 757**	**3 522 720**	3 636 385
	9 268 349	**4 185 113**	**5 083 236**	5 411 685

Du montant total de l'amortissement des immobilisations de 637 184 $ (735 547 $ en 2014), un montant de 271 060 $ (323 447 $ en 2014) est présenté distinctement à l'état des résultats du Fonds d'administration générale. Le solde restant est ventilé dans des centres de coût de ce même fonds.

9. Créditeurs et charges à payer

	2015		
	Fonds d'administration générale	**Fonds d'indemnisation**	**Total**
	$	**$**	**$**
Comptes fournisseurs	**198 560**	**-**	**198 560**
Frais courus	**116 878**	**38 008**	**154 886**
Salaires et vacances à payer	**1 708 916**	**-**	**1 708 916**
Sommes à remettre à l'État	**620 271**	**-**	**620 271**
	2 644 625	**38 008**	**2 682 633**

	2014		
	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total
	$	$	$
Comptes fournisseurs	228 714	-	228 714
Frais courus	198 796	51 835	250 631
Salaires et vacances à payer	1 484 521	-	1 484 521
Sommes à remettre à l'État	409 789	-	409 789
	2 321 820	51 835	2 373 655

10. Provision pour indemnités

Dès la réception d'une réclamation dûment assermentée, la politique du Fonds d'indemnisation est de comptabiliser une provision de 25 % du montant réclamé. Depuis le 1er mai 2010, l'indemnité maximale payable à même le Fonds est de 35 000 $ alors qu'auparavant, ce montant était de 15 000 $. Cette provision est maintenue jusqu'à la décision finale du Comité d'indemnisation.

11. Fonds d'information au public

Ce Fonds de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec a été établi conformément à la Loi. Il est constitué des revenus d'intérêts générés par les sommes détenues en fidéicommis par les courtiers en vertu de la Loi. Il doit servir notamment à la production et à la diffusion d'information relative aux droits du public dans le domaine du courtage immobilier et à la promotion de la qualité des services des courtiers et des agences. Il est inclus dans le Fonds d'administration générale.

Les revenus d'intérêts ainsi versés au Fonds, ainsi que les charges imputables à sa mission, qui sont inclus dans les résultats du Fonds d'administration générale, se détaillent comme suit :

	2015	2014
	$	$
Revenus d'intérêts sur fonds détenus en fidéicommis	**6 897**	10 617
Publicité	**378 609**	1 013 670
Salaires et charges sociales	**138 838**	125 104
Honoraires	**18 628**	25 954
Frais de bureau	**120**	4 530
Déplacements	**2 328**	8 500
Frais bancaires	**9 178**	9 092
	547 701	1 186 850
Perte du fonds d'information au public avant affectations d'origine interne	**(540 804)**	(1 176 233)
Affectations d'origine interne	**540 804**	1 176 233
	-	-

L'OACIQ a convenu de virer du Fonds d'administration générale non affecté un montant de 540 804 $ (1 176 233 $ en 2014) aux affectations d'origine interne afin de combler l'excédent des charges sur les produits du Fonds d'information au public.

12. Engagements

L'**OACIQ** s'est engagé, pour la location de bureaux, auprès de la Société en commandite détenant l'immeuble dans lequel l'**OACIQ** exerce ses activités en vertu d'un bail qui vient à échéance en juillet 2030. De plus, l'**OACIQ** a contracté divers engagements, notamment pour la location de véhicules automobiles, échéant entre février 2016 et novembre 2018. Les loyers minimaux futurs s'élèvent à 29 284 929 $ et comprennent les paiements suivants pour les cinq prochains exercices :

	$
2016	1 922 228
2017	1 906 693
2018	1 886 545
2019	1 858 032
2020	1 912 968

13. Éventualités

Dans le cours normal de ses activités, l'**OACIQ** est parti à diverses réclamations et l'issue de ces diverses réclamations en cours au 31 décembre 2015 ne peut être déterminée avec certitude. La direction de l'**OACIQ** est d'avis que le dénouement de ces litiges n'aura aucune influence défavorable importante sur sa situation financière, ses résultats de ses activités et ses flux de trésorerie.

14. Revenus de placements

	2015			2014		
	Fonds d'administration générale	**Fonds d'indemnisation**	**Total**	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total
	$	**$**	**$**	$	$	$
Revenus d'intérêts	**130 501**	**95 534**	**226 035**	151 743	81 306	233 049
Gain (perte) réalisé sur les placements	**(33 760)**	**(106 545)**	**(140 305)**	2 908	62 960	65 868
Gain (perte) non réalisé sur les placements	**(22 535)**	**157 886**	**135 351**	(44 047)	141 643	97 596
	(56 295)	**51 341**	**(4 954)**	(41 139)	204 603	163 464
REVENUS DE PLACEMENTS	**74 206**	**146 875**	**221 081**	110 604	285 909	396 513

15. Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec

Les états financiers sommaires au 31 décembre 2015 du FARCIQ sont les suivants :

	2015	2014
	$	$
Bilan		
Actif	**56 615 416**	55 024 725
Passif	**17 820 364**	17 135 743
Surplus cumulé	**38 795 052**	37 888 982
	56 615 416	55 024 725
État des résultats		
Produits	**6 965 028**	7 898 465
Charges	**5 313 979**	4 918 757
Bénéfice de l'exercice	**1 651 049**	2 979 708
Gain (perte) non réalisé sur titres disponibles à la vente	**(631 366)**	1 112 022
Portion reclassée dans les résultats en provenance des titres disponibles à la vente	**(113 613)**	(10 060)
Résultat étendu	**906 070**	4 081 670
Flux de trésorerie		
Activités d'exploitation	**(18 803)**	2 818 725
Activités d'investissement	**(2 507 200)**	(2 162 570)

Les états financiers du FARCIQ sont préparés selon les Normes internationales d'information financière (IFRS). La principale différence quant à l'application des méthodes comptables entre le FARCIQ et l'OACIQ a trait à la mesure et à la divulgation d'informations concernant les instruments financiers. Le FARCIQ respecte les exigences de présentation des IFRS tandis que l'OACIQ respecte les exigences de la Partie III du *Manuel de CPA Canada - Comptabilité*.

Au cours de l'exercice, l'OACIQ a engagé avec le FARCIQ des frais de gestion et de commandite totalisant 122 877 $ (57 346 $ en 2014) et des frais d'occupation de locaux d'un montant de 91 669 $ (80 692 $ en 2014). À ces montants s'ajoutent d'autres frais totalisant 35 921 $ (30 072 $ en 2014). Ces opérations ont été effectuées dans le cours normal des activités et ont été comptabilisées à la valeur d'échange. Au 31 décembre 2015, un montant de 17 333 $ est à recevoir (12 296 $ en 2014) en lien avec ces opérations. Les créditeurs et charges à payer comprennent un montant à payer de 12 684 $ (7 620 $ en 2014) pour les primes perçues par l'OACIQ pour le FARCIQ.

16. Instruments financiers

Risque de marché
Le risque de marché est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs des instruments financiers de la Société fluctuent en raison de variations des prix du marché. Le risque de marché inclut le risque de taux d'intérêt. La Société est exposée à ce risque, comme le décrit le paragraphe suivant :

i) Risque de taux d'intérêt
Les placements portent intérêt à taux fixes. Par conséquent, une variation des taux d'intérêts du marché aura une incidence sur la juste valeur des placements.

Risque de crédit
L'OACIQ consent du crédit aux titulaires de permis dans le cours normal de ses activités. Des évaluations de crédit sont effectuées de façon continue et l'état de la situation financière tient compte d'une provision pour créances douteuses.

De plus, le risque de crédit découle du fait que l'OACIQ détient des placements en obligations. De ce fait, il existe un risque qu'un émetteur d'obligations ne s'acquitte pas de ses obligations envers l'OACIQ, ce qui aurait une incidence sur l'actif de l'OACIQ.

Risque de liquidité
L'objectif de l'OACIQ est de disposer de liquidités suffisantes pour être en mesure de remplir ses obligations financières à leur échéance. L'OACIQ surveille le solde de son encaisse et ses flux de trésorerie qui découlent de ses activités pour être en mesure de respecter ses engagements. Au 31 décembre 2015, les principaux passifs financiers de l'OACIQ étaient les créditeurs et charges à payer.

17. Chiffres de l'exercice précédent

Certains chiffres de l'exercice précédent ont été reclassés afin que leur présentation soit conforme à celle adoptée pour l'exercice courant.

ANNEXE

Produits et charges · Exercice terminé le 31 décembre 2015

	2015	2014
	$	$
FORMATION CONTINUE		
Produits		
Activités de formation	**943 801**	2 740 923
Charges directes		
Salaires et charges sociales	**1 080 398**	842 712
Formations et cotisations	**3 433**	2 321
Honoraires	**151 915**	304 982
Occupation des locaux	**185 496**	188 205
Déplacements	**64 150**	42 581
Publications	**2 635**	1 691
Frais de bureau	**27 964**	26 242
Créances douteuses (recouvrées)	**(3 020)**	7 764
Amortissement des immobilisations	**19 785**	21 968
	1 512 756	1 438 466
(Insuffisance) excédent des produits sur les charges	**(568 955)**	1 302 457
FORMATION DE BASE ET EXAMENS		
Produits		
Revenus liés aux examens et à la formation de base	**883 945**	911 643
Charges directes		
Salaires et charges sociales	**834 753**	854 661
Formations et cotisations	**758**	1 030
Honoraires	**4 886**	7 657
Occupation des locaux	**191 823**	127 487
Déplacements	**46 794**	44 154
Frais de bureau	**25 077**	25 513
Amortissement des immobilisations	**27 337**	34 944
	1 131 428	1 095 446
Insuffisance des produits sur les charges	**(247 483)**	(183 803)

ANNEXE (SUITE)

Produits et charges · Exercice terminé le 31 décembre 2015 (suite)

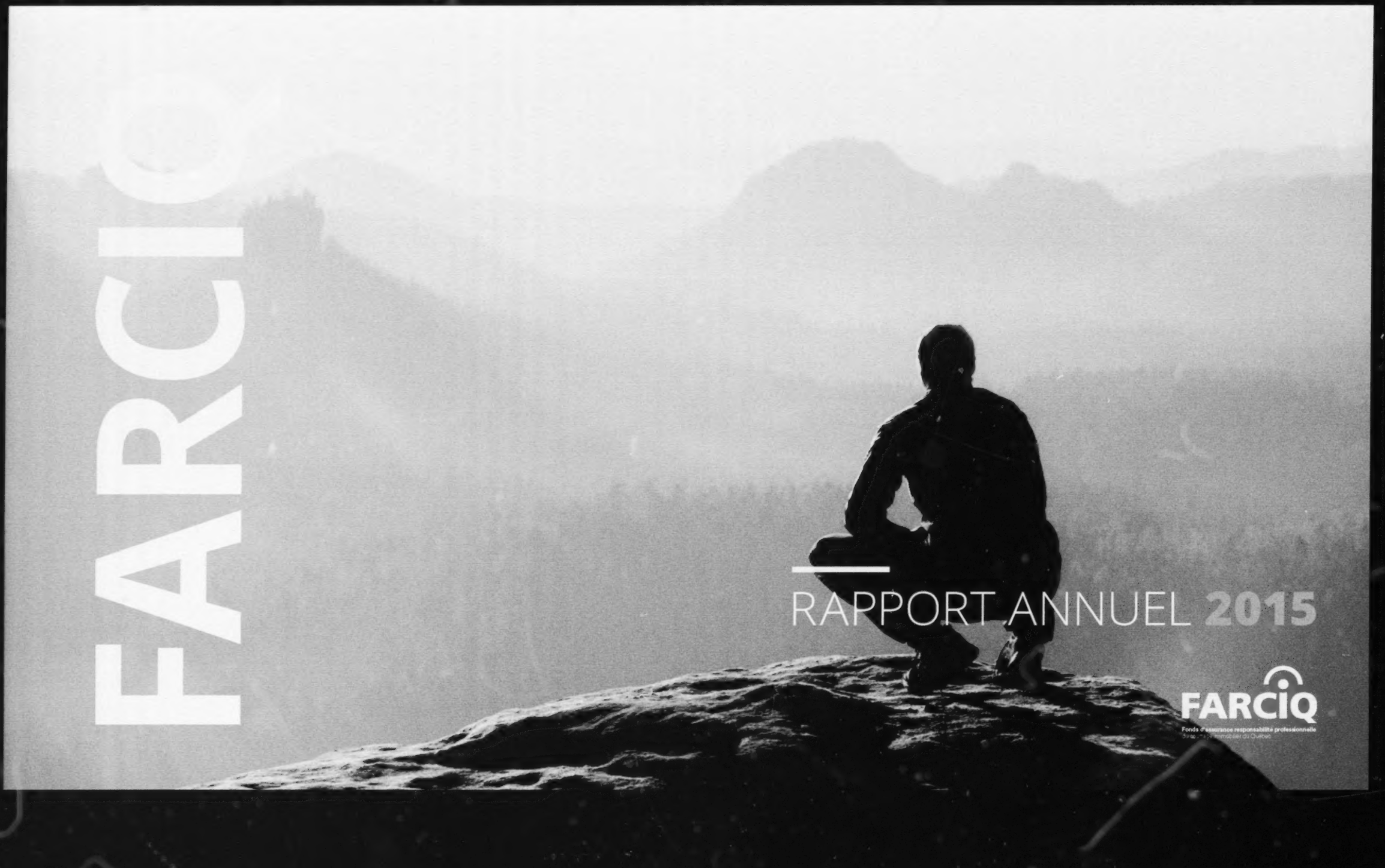
	2015	2014
	$	$
DISCIPLINE ET SYNDIC		
Produits		
Amendes et débours perçus	**620 082**	582 437
Charges directes		
Comité de discipline	**667 057**	820 779
Salaires et charges sociales	**1 694 197**	1 806 554
Formations et cotisations	**22 521**	26 173
Comité de révision des décisions du syndic	**145 682**	128 524
Créances douteuses	**11 268**	164 123
Frais de huissiers	**111 802**	157 537
Honoraires	**144 005**	203 633
Occupation des locaux	**305 004**	266 346
Frais de bureau	**76 580**	80 262
Avis publics	**15 270**	22 761
Déplacements	**17 735**	35 311
Amortissement des immobilisations	**54 975**	67 029
	3 266 096	3 779 032
Insuffisance des produits sur les charges	**(2 646 014)**	(3 196 595)
FORMULAIRES		
Produits		
Ventes de formulaires	**916 635**	948 843
Charges directes		
Coût des ventes	**279 752**	249 346
Salaires et charges sociales	**108 430**	102 132
Honoraires	**65 226**	168 828
Autres	**1 519**	24 152
	454 927	544 458
Excédent des produits sur les charges	**461 708**	404 385

ANNEXE (SUITE)

Produits et charges · Exercice terminé le 31 décembre 2015 (suite)

	2015	2014
	$	$
EXERCICE ILLÉGAL DE COURTAGE		
Produits		
Pénalités perçues	**62 061**	164 286
Charges directes		
Salaires et charges sociales	**404 824**	621 365
Formations et cotisations	**6 677**	7 482
Enquêtes pénales	**15 714**	19 785
Honoraires juridiques	**169 164**	75 619
Occupation des locaux	**31 756**	47 293
Administration générale	**11 310**	19 614
Amortissement des immobilisations	**10 471**	18 971
	649 916	810 129
Insuffisance des produits sur les charges	**(587 855)**	(645 843)

PRÉVENIR



RAPPORT ANNUEL **2015**

FARCIQ
Fonds d'assurance responsabilité professionnelle
Barreau du Québec
Chambre de l'immobilier du Québec

TABLE DES MATIÈRES

Mission 85

Administrateurs du FARCIQ 86

Mot du président du conseil d'administration 89

Rapport de gestion – Mot du directeur général par intérim 92

Rapport de l'auditeur indépendant 96

États financiers 98

Notes complémentaires aux états financiers 102

Certificat de l'actuaire 126

NOTRE MISSION

Protéger le patrimoine des assurés par la souscription à l'assurance responsabilité professionnelle.

NOTRE RÔLE

1. Offrir une protection en cas de faute, d'erreur, de négligence ou d'omission qui pourrait être commise par un titulaire de permis de courtage dans l'exercice de ses activités professionnelles.

2. Verser une indemnité aux clients lésés lorsque la responsabilité professionnelle est démontrée.

3. Répondre aux besoins et aux préoccupations des courtiers à l'égard de leur assurance responsabilité professionnelle tout en les aidant à prévenir les risques liés aux erreurs commises dans le cadre de leur pratique.

La souscription au Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (**FARCIQ**) est obligatoire pour toutes les agences et tous les courtiers immobiliers et hypothécaires, titulaires d'un permis en règle de l'**OACIQ**.

De gauche à droite :

Louis-Georges Pelletier
Martin Dupras
Albert Arduini
Christine Lemieux
Marc Simard
Michel Léonard
Christiane St-Jean
Xavier Lecat
Bernard Deschamps
Alain Chouinard

ADMINISTRATEURS DU FARCIQ

au 31 décembre 2015

Président du conseil d'administration

Me Michel Léonard
Avocat et courtier immobilier agréé
Président de Fonds de placement immobilier BTB

Président du comité de gouvernance, membre du comité d'audit, du comité de déontologie, du comité de prévention et sinistres et du comité de placement

Vice-président du conseil d'administration et trésorier

M. Martin Dupras, A.S.A., Pl. Fin., M. Fisc.
Président de ConFor financiers inc.

Président du comité d'audit, membre du comité de gouvernance et du comité de placement

Administrateurs

M. Albert Arduini, T.P., PAA
Directeur, Service d'inspection et expertise de bâtiment
SCM Gestion des risques inc.

Président du comité de placement, membre du comité de gouvernance et du comité de prévention et sinistres

M. Bernard Deschamps, M.A.P., CPA, CMA
Président-directeur général, Groupe Ultima

Membre du comité d'audit

M. Xavier Lecat
Courtier immobilier, L'Expert Immobilier PM inc.

Membre du comité d'audit et du comité de placement

Mme Christine Lemieux, BAA, CHA
Courtier immobilier hypothécaire agréé et dirigeant d'agence
Présidente de Centres hypothécaires Dominion-Phénix

Membre du comité de prévention et sinistres

M. Louis-Georges Pelletier, BA, PAA
Administrateur de sociétés

Président du comité de prévention et sinistres, membre du comité de gouvernance et du comité de placement

Me Marc Simard
Associé, Bélanger Sauvé

Président du comité de déontologie et membre du comité de gouvernance

Mme Christiane St-Jean
Courtier immobilier agréé DA et dirigeant d'agence
Présidente de RE/MAX ACCÈS inc.

Membre du comité de déontologie

ACCOMPAGNER

MOT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

C'est avec fierté que nous vous présentons les résultats du **FARCIQ** pour l'année se terminant le 31 décembre 2015. Ceux-ci témoignent de sa bonne santé financière, comme de sa remarquable efficacité à atteindre un équilibre entre la prime chargée aux assurés, la protection d'assurance et le coût des réclamations.

Prime en baisse, couverture en hausse

Grâce à la bonne gestion des réclamations et aux efforts déployés à l'interne, la prime d'assurance réclamée aux courtiers immobiliers et aux agences immobilières et hypothécaires est passée, au 1er mai 2015, de 395 $ à 345 $.

Autre nouveauté pour 2015 : en se basant sur notre expérience quant aux réclamations, et aussi en réponse à la demande de certains assurés au cours de l'assemblée générale annuelle de l'**OACIQ** en mai 2014, la prime pour les courtiers restreints au courtage hypothécaire a été réduite le 1er mai 2015, passant de 395 $ à 245 $.

Par ailleurs, toujours à l'écoute de ses assurés, le conseil d'administration a révisé la couverture de la police d'assurance responsabilité. Cette révision a mené à une amélioration de la couverture en ce qui a trait aux réclamations liées aux problèmes de moisissures, de polluants et de mesures antipollution. Ainsi, depuis le 1er mai dernier, les assurés peuvent bénéficier d'une sous-limite de couverture de 25 000 $ par sinistre de ce type, et pouvant atteindre jusqu'à 100 000 $ par période d'assurance.

« LE **FARCIQ** A OCTROYÉ AU PUBLIC AU-DELÀ DE 1 MILLION $ EN INDEMNISATION CETTE ANNÉE »

Me MICHEL LÉONARD
Président du conseil d'administration

Un Fonds équilibré et mature

Au cours de 2015, le Fonds a vu une diminution du nombre de ses assurés, qui est passé de 16 802 à 16 438 au 31 décembre 2015. Combinée à la réduction du montant de la prime d'assurance, il en a résulté une légère baisse de revenus. Pendant la même période, le nombre de réclamations reçues par le Fonds a augmenté, passant de 583 pour l'année 2014 à 659 en 2015. On a par ailleurs constaté une hausse des montants réclamés. Fait important à souligner, le **FARCIQ** a octroyé au public au-delà de 1 million $ en indemnisation cette année.

Malgré ces facteurs, l'exercice financier 2015 s'est terminé avec un bénéfice d'exploitation de 1 651 049 $, principalement en raison de ses activités de placement. Le surplus cumulé du Fonds se maintient à un niveau confortable, soit 39 031 489 $. Il s'agit d'un des fonds de réserve les plus élevés au Québec. C'est là une information rassurante pour nos cotisants et pour le public, puisque le **FARCIQ** dispose des moyens de régler toutes les réclamations qui doivent l'être.

Autre indice de l'excellente santé financière du **FARCIQ** : le niveau de solvabilité du Fonds se maintient au-dessus de la cible interne de 375 % et respecte les critères établis par l'Autorité des marchés financiers et par notre actuaire.

« LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DU FONDS ESTIME AVOIR ATTEINT UN JUSTE ÉQUILIBRE ENTRE LES DÉPENSES ET LA PRIME DEMANDÉE AUX COURTIERS. CE QUI AUGURE BIEN POUR L'AVENIR ! »

Notre objectif est d'offrir une couverture la plus large possible aux assurés, avec une prime juste, en nous assurant d'indemniser adéquatement le public. Or, après neuf ans de fonctionnement – le Fonds ayant débuté ses activités en juillet 2006 – dont quatre baisses annuelles des primes et une hausse progressive de la valeur des réclamations, le conseil d'administration du Fonds estime avoir atteint un juste équilibre entre les dépenses et la prime demandée aux courtiers. Ce qui augure bien pour l'avenir !

2016 : stabilité et transparence

En 2016, le **FARCIQ** maintiendra bien sûr une veille pour s'assurer de préserver cet équilibre budgétaire qui démontre bien la maturité du Fonds. Ceci dit, pour atteindre cet objectif tout en préservant une prime d'assurance stable, le **FARCIQ** n'écarte pas l'avenue de subventionner cette dernière à même les excédents cumulés dans les années antérieures.

Dans ces conditions, nous pouvons d'ores et déjà annoncer deux bonnes nouvelles : premièrement, la prime exigée pour chaque catégorie de titulaire de permis dès le 1er mai 2016 restera à son niveau actuel ; deuxièmement, les agences seront protégées lorsqu'un courtier vendra sa propriété par lui-même.

Par ailleurs, au cours de l'année à venir, le FARCIQ verra à rendre ses opérations plus transparentes selon des modalités qui restent à définir.

« NOTRE OBJECTIF EST D'OFFRIR UNE COUVERTURE LA PLUS LARGE POSSIBLE AUX ASSURÉS, AVEC UNE PRIME JUSTE, EN NOUS ASSURANT D'INDEMNISER ADÉQUATEMENT LE PUBLIC. »

Enfin, en 2016, le FARCIQ fêtera son dixième anniversaire. Pour le souligner, nous irons encore davantage sur le terrain pour participer à un grand nombre d'événements. Ce sera aussi l'occasion de dévoiler une image de marque renouvelée et dynamique.

En terminant, permettez-moi de remercier les membres du conseil d'administration du Fonds, ainsi que le directeur général par intérim et son équipe qui, au cours de l'année, ont accompli un travail remarquable.

Le président du conseil d'administration,

Me Michel Léonard

RAPPORT DE GESTION – MOT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL PAR INTÉRIM

En 2015, la direction générale du FARCIQ a poursuivi la concrétisation de plusieurs objectifs en lien avec les priorités établies par le conseil d'administration.

Les réclamations

En 2015, comme indiqué par le président du conseil d'administration, le FARCIQ a procédé à l'ouverture d'un plus grand nombre de dossiers, portant le total de dossiers ouverts et en suspens à 659 (contrairement à 583 en 2014). Depuis sa création, le Fonds a traité 5 136 dossiers.

L'un des impacts les plus significatifs sur la gestion des réclamations a été l'élévation du plafond pour présenter une demande aux petites créances de 7 000 $ à 15 000 $, et ce, depuis le 1er janvier 2015. L'entrée en vigueur de nouvelles règles procédurales en 2016 est également susceptible de générer de nouveaux impacts et sera à surveiller. Considérant ces nouveaux défis et désireux de maintenir un service hors pair dans l'assistance à sa clientèle, le Fonds s'est doté d'une ressource additionnelle au sein de son équipe des sinistres.

Révision de la police d'assurance

En 2015, dans le souci constant d'offrir une protection adaptée aux réalités de la profession, la police a fait l'objet de plusieurs modifications. Parmi elles : des précisions relatives à certaines modalités d'application de la police déjà existante, de même qu'une amélioration, tant attendue des assurés, concernant les moisissures et les polluants.

Ainsi, depuis 2008, ce type de réclamation était exclu de la couverture d'assurance, mais offrait, selon certaines modalités, une garantie dont les effets étaient uniquement limités aux frais d'avocats et d'experts jusqu'à concurrence de 25 000 $. Or, depuis le 1er mai 2015, les réclamations susceptibles de résulter du risque de pollution ou de moisissures sont désormais prises en charge sans limitation pour les frais d'avocats ou d'experts, avec une sous-limite d'indemnité de 25 000 $ par sinistre. Il s'agit d'un gain important dans la protection offerte.

En outre, lors de l'assemblée générale annuelle de l'OACIQ en 2014, les assurés avaient demandé que la prime d'assurance soit modulée selon différents critères. Bien que les résultats pour tous les critères proposés n'aient pas été probants, la fréquence et la sévérité des réclamations étant moindres pour les courtiers hypothécaires, cela nous a permis de réduire leur prime. Celle-ci a été révisée à la baisse, passant de 395 $ à 345 $ pour les agences immobilières et hypothécaires et les courtiers immobiliers, et de 395 $ à 245 $ pour les courtiers hypothécaires.

Autre changement attendu : la police d'assurance 2015-2016 précise dans quel contexte s'applique la protection lors d'une transaction hors Québec : ainsi, une réclamation découlant d'une opération de courtage immobilier visant un bien ou un droit situé hors du Québec n'est pas couverte à moins de respecter certaines conditions.

Toutes les modifications qui sont entrées en vigueur le 1er mai 2015 sont accessibles dans l'Avis de modification 2015-2016, qui a été communiqué à tous les courtiers en 2015.

« À L'OCCASION DE SON DIXIÈME ANNIVERSAIRE, LE **FARCIQ** INTENSIFIERA SES EFFORTS DE COMMUNICATION DE DIVERSES MANIÈRES, NOTAMMENT PAR UNE PRÉSENCE ACCRUE SUR LE TERRAIN »

Politiques organisationnelles

En 2014, le FARCIQ avait revu toutes les politiques du Fonds afin d'en maintenir ou d'en améliorer la conformité. Cet exercice de rigueur avait touché près d'une vingtaine de politiques, approuvées par chacun des cinq comités du FARCIQ : gouvernance, audit, déontologie, placement, prévention et sinistres. Également, une refonte complète du Manuel des administrateurs avait été faite. Au cours de 2015, le FARCIQ a poursuivi ses activités de conformité afin de s'assurer que l'ensemble de ses politiques respectent les lignes directrices de l'Autorité des marchés financiers (AMF).

Le FARCIQ a en outre intégré à son manuel de traitement des réclamations les principes de saines pratiques commerciales contenues à la ligne directrice de l'AMF portant sur ce sujet. Par exemple : les normes de comportement, la notion de traitement équitable des consommateurs ainsi que les principes directeurs entourant le cadre de traitement des réclamations.

Enfin, au cours de 2015, le FARCIQ a complété l'ensemble des travaux requis par l'AMF à la suite d'un rapport de surveillance émis en septembre 2014.

Communications

Soucieux des bonnes pratiques de la profession afin de diminuer le risque de réclamations, et désireux de maintenir la confiance des courtiers, le FARCIQ a poursuivi ses démarches visant à informer, conseiller et accompagner les courtiers. Ceci a notamment été accompli par l'entremise :

- de l'envoi d'une trousse d'information aux nouveaux courtiers ;
- de conseils de prévention dans le *Profession COURTIER* ;
- de la production d'une capsule vidéo ;
- d'une présence sur le terrain lors de colloques et de congrès ;
- de notre participation au Programme de formation continue.

2016 : Une protection améliorée

Comme le président l'annonce dans ces pages, la prime exigible à compter du 1er mai 2016 pour toutes les catégories d'assurés restera à son niveau actuel. Qui plus est, nous bonifierons la couverture pour les agences : celle-ci passera de 2 millions $ à 5 millions $ par année. En outre, les agences seront désormais protégées même lorsqu'un de leurs courtiers vend sa propre maison.

En bon gestionnaire, le FARCIQ va également se prémunir contre une hausse imprévue des réclamations et de leur valeur totale en ayant recours à un niveau de réassurance plus important. Ceci permettra au FARCIQ de bénéficier d'une protection en réassurance totale de 11 millions $ plutôt que de 4,5 millions $.

Finalement, à l'occasion de son dixième anniversaire, le FARCIQ intensifiera ses efforts de communication de diverses manières, notamment par une présence accrue sur le terrain. Nous souhaitons avoir l'occasion de vous rencontrer. Venez nous voir !

« DEPUIS SA CRÉATION, LE FONDS A TRAITÉ 5 136 DOSSIERS. »

Je profite de l'occasion pour remercier les administrateurs du FARCIQ. Sans leur soutien et leur grande coopération, ces bons résultats n'auraient pu être obtenus. Je souhaite aussi féliciter l'ensemble des employés du FARCIQ pour leur engagement envers nos assurés, leur fidélité et l'excellence de leur travail.

Le directeur général par intérim,

Me Alain Chouinard

EQUILIBRER

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Deloitte.

Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l.
La Tour Deloitte
1190, avenue des Canadiens-de-Montréal
Bureau 500
Montréal QC H3B 0M7
Tél. : 514 393-7115 • Téléc. : 514 390-4116
www.deloitte.ca

AU FONDS D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

Nous avons effectué l'audit des états financiers ci-joints du Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ), qui comprennent l'état de la situation financière au 31 décembre 2015, l'état du résultat global, l'état des variations du surplus et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la direction pour les états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ces états financiers conformément aux Normes internationales d'information financière, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Responsabilité de l'auditeur

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers, sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifiions et réalisions l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, et notamment de son évaluation des risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion

À notre avis, les états financiers donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du FARCIQ au 31 décembre 2015, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, conformément aux Normes internationales d'information financière.

Deloitte s.e.n.c.r.l./s.r.l.[1]

Le 23 février 2016

[1] CPA auditeur, CA, permis de comptabilité publique n° A116933

FONDS D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

État du résultat global · Exercice terminé le 31 décembre 2015

(en dollars canadiens)

	2015	2014
	$	$
Activités d'assurance		
Primes acquises (note 11)	**6 066 574**	6 974 916
Primes cédées de réassurance (note 11)	**(374 067)**	(442 085)
Primes nettes acquises	**5 692 507**	6 532 831
Sinistres et frais de règlement	**3 954 517**	3 580 703
Frais généraux	**1 359 462**	1 338 054
Total des sinistres et des frais	**5 313 979**	4 918 757
Bénéfice technique	**378 528**	1 614 074
Revenus de placement et autres revenus (note 4)	**1 272 521**	1 365 634
Bénéfice de l'exercice	**1 651 049**	2 979 708
Autres éléments du résultat global		
Éléments qui seront ultérieurement reclassés en résultat net		
Gain non réalisé sur titres disponibles à la vente	**(631 366)**	1 112 022
Portion reclassée dans les résultats en provenance des titres disponibles à la vente	**(113 613)**	(10 060)
Autres éléments du résultat global de l'exercice	**(744 979)**	1 101 962
RÉSULTAT GLOBAL	**906 070**	4 081 670

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

FONDS D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

État des variations du surplus · Exercice terminé le 31 décembre 2015

(en dollars canadiens)

			2015	2014
	Surplus cumulé	Cumul des autres éléments du résultat global	Total	Total
	$	$	$	$
Solde au début	37 380 440	508 542	37 888 982	33 807 312
Bénéfice de l'exercice	1 651 049	-	1 651 049	2 979 708
Autres éléments du résultat global	-	(744 979)	(744 979)	1 101 962
SOLDE À LA FIN	39 031 489	(236 437)	38 795 052	37 888 982

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

FONDS D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

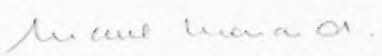
État de la situation financière au 31 décembre 2015

(en dollars canadiens)

	2015	2014
	$	$
Actif		
Encaisse	**1 199 715**	1 468 323
Bons du Trésor (taux d'intérêt 0,1 % en 2015 (1,88 % en 2014))	**49 954**	808 196
Placements (note 4)	**52 716 372**	50 749 166
Revenus de placement à recevoir	**194 623**	192 575
Primes à recevoir et autres débiteurs (note 14)	**105 139**	62 261
Sommes à recouvrer des réassureurs pour le passif de sinistres (note 9)	**1 617 000**	755 000
Franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres	**624 722**	473 262
Réassurance payée d'avance	**-**	374 067
Frais payés d'avance	**33 311**	14 206
Immobilisations corporelles (note 7)	**6 785**	19 454
Immobilisations incorporelles (note 8)	**67 795**	108 215
	56 615 416	55 024 725
Passif		
Créditeurs et charges à payer	**303 108**	182 741
Montants dus à l'OACIQ (note 13)	**17 333**	12 296
Primes non acquises	**1 931 201**	2 295 444
Passif de sinistres (note 9)	**15 568 722**	14 645 262
	17 820 364	17 135 743
Engagements (note 16)		
Surplus cumulé		
Surplus cumulé à la fin de l'exercice	**39 031 489**	37 380 440
Cumul des autres éléments du résultat global	**(236 437)**	508 542
	38 795 052	37 888 982
	56 615 416	55 024 725

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

Au nom du conseil d'administration



Michel Léonard
Président

Martin Dupras
Trésorier

FONDS D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

Tableau des flux de trésorerie · Exercice terminé le 31 décembre 2015

(en dollars canadiens)

	2015	2014
	$	$
Activités d'exploitation		
Bénéfice de l'exercice	**1 651 049**	2 979 708
Ajustements pour :		
Amortissement des immobilisations corporelles	**12 669**	20 948
Amortissement des immobilisations incorporelles	**40 420**	39 374
Amortissement des primes et escomptes sur placements	**218 281**	64 225
Gain sur cessions de placements	**(113 613)**	(10 060)
Revenus de dividendes réinvestis	**(309 653)**	(281 138)
	1 499 153	2 813 057
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement		
Revenus de placement à recevoir	**(2 048)**	(7 352)
Primes à recevoir et autres débiteurs	**(42 878)**	(20 206)
Frais payés d'avance	**(19 105)**	22 555
Sommes à recouvrer des réassureurs pour le passif de sinistres	**(862 000)**	1 639 000
Réassurance payée d'avance	**374 067**	(119 015)
Franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres	**(151 460)**	(75 278)
Créditeurs et charges à payer	**120 367**	31 277
Montants dus à l'OACIQ	**5 037**	(3 633)
Primes non acquises	**(364 243)**	(232 704)
Passif de sinistres	**923 460**	(1 228 976)
	1 480 350	2 818 725
Activités d'investissement		
Acquisition de placements	**(38 590 834)**	(33 816 568)
Produit des cessions de placements	**36 083 634**	31 674 480
Acquisition d'immobilisations corporelles	**-**	(5 515)
Acquisition d'immobilisations incorporelles	**-**	(14 967)
	(2 507 200)	(2 162 570)
(Diminution) augmentation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	**(1 026 850)**	656 155
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début	**2 276 519**	1 620 364
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin	**1 249 669**	2 276 519
La trésorerie et équivalents de trésorerie se composent de :		
Encaisse	**1 199 715**	1 468 323
Bons du Trésor	**49 954**	808 196
	1 249 669	2 276 519

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

FONDS D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

Notes complémentaires aux états financiers · 31 décembre 2015

(en dollars canadiens)

1. Constitution et nature des activités

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (**OACIQ**) a constitué le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (**FARCIQ**) (le « Fonds d'assurance » ou la « Société »), lequel est régi par la *Loi sur les assurances*. L'**OACIQ** a obtenu son permis d'assureur le 4 juillet 2006 et le Fonds d'assurance a commencé ses activités le 21 juillet 2006. Il a pour mission d'assurer la responsabilité professionnelle de l'ensemble des agences, courtiers immobiliers et courtiers hypothécaires du Québec. Le siège social du Fonds d'assurance se situe au 4905, boul. Lapinière, bureau 2800 à Brossard, Québec, Canada. Le **FARCIQ** n'est pas assujetti à la *Loi de l'impôt sur le revenu*.

2. Base de présentation

Les présents états financiers sont préparés selon les Normes internationales d'information financière (IFRS) au 31 décembre 2015. La publication des états financiers et des notes complémentaires a été approuvée par une résolution du conseil d'administration en date du 23 février 2016.

Le Fonds d'assurance présente les éléments de la situation financière par ordre de liquidité.

3. Méthodes comptables

Contrats d'assurance

Les contrats d'assurance sont ceux qui, à leur entrée en vigueur, transfèrent un risque d'assurance important. Le risque d'assurance est transféré lorsque la Société consent à indemniser un titulaire de contrat lorsqu'il se produit un événement futur incertain qui affecte celui-ci de façon défavorable. Tous les contrats émis par la Société transfèrent un risque d'assurance important et sont, par conséquent, traités comme des contrats d'assurance.

Passif de sinistres

Le passif de sinistres comprend les sinistres et frais de règlement non réglés (« sinistres non réglés »). Lors de la réception de tout avis de réclamation, les sinistres et frais de règlement sont soumis à une estimation du coût net ultime, dossier par dossier, puis réévalués à mesure que d'autres renseignements sont obtenus. Ils comprennent une provision pour tenir compte de l'évolution future des sinistres incluant les sinistres survenus, mais non déclarés, ainsi qu'une provision pour écarts défavorables comme le veulent les pratiques actuarielles reconnues au Canada. Les sinistres non réglés tiennent compte de la valeur temporelle de l'argent et sont donc actualisés au taux du marché des actifs investis sous-jacents. Un actuaire externe, nommé par le conseil d'administration du Fonds d'assurance, évalue le caractère suffisant du passif de sinistres en se fondant sur des techniques actuarielles appropriées.

Primes non acquises

Les primes souscrites sont reportées à titre de primes non acquises et constatées comme produits au prorata de la durée des polices sous-jacentes. Les primes non acquises sont calculées en fonction de la tranche non échue des primes souscrites au prorata.

3. Méthodes comptables (suite)

Réassurance

Les sinistres sont présentés à l'état du résultat global, déduction faite des montants assumés par les réassureurs. Les montants estimatifs à recouvrer des réassureurs sur les sinistres non réglés sont comptabilisés séparément des montants estimatifs à payer pour les sinistres.

Le montant à recouvrer des réassureurs est évalué de la même façon que le sont les sinistres non réglés et est inscrit en prenant en compte la valeur temporelle de l'argent.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent l'encaisse et les bons du Trésor dont l'échéance est de trois mois ou moins à partir de la date d'acquisition. Les revenus d'intérêts sur la trésorerie et les équivalents de trésorerie sont reconnus lorsqu'ils sont gagnés et inclus dans l'état du résultat global dans les revenus de placement et autres revenus.

Instruments financiers

Les instruments financiers sont composés des actifs financiers disponibles à la vente et des prêts et créances.

Les actifs financiers disponibles à la vente sont des actifs financiers qui sont désignés comme étant disponibles à la vente, ou qui ne sont pas classés dans les prêts et créances, dans les placements détenus jusqu'à leur échéance ou dans les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net. Les actifs disponibles à la vente sont acquis pour une période indéfinie et peuvent être vendus pour répondre à des besoins de liquidités.

Les placements, tous classés dans la catégorie disponibles à la vente (DAV), sont comptabilisés à la juste valeur au bilan à la date de la transaction et les variations de la juste valeur sont enregistrées en tant qu'autre élément du résultat global jusqu'à ce que l'actif financier soit cédé ou qu'il ait subi une baisse de valeur autre que temporaire. Durant la détention sans perte de valeur autre que temporaire d'un actif DAV, les gains et les pertes ne sont pas constatés dans le bénéfice de l'exercice. Lorsque l'actif est cédé ou subit une baisse de valeur autre que temporaire, le gain ou la perte est constaté à l'état du résultat global à titre de revenus de placement et autres revenus et, en conséquence, le montant est soustrait des autres éléments du résultat global. Les gains et les pertes réalisés sur la vente d'actifs DAV sont déterminés selon la méthode du coût moyen.

Les actifs financiers classés comme prêts et créances et détenus jusqu'à leur échéance sont évalués au coût après amortissement. L'encaisse, les bons du Trésor, les revenus de placement à recevoir, les primes à recevoir et autres débiteurs et les franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres sont classés comme prêts et créances.

Passifs financiers au coût après amortissement

Les passifs financiers, composés des créditeurs et charges à payer et des montants dus à l'OACIQ, sont comptabilisés au coût après amortissement.

Juste valeur des instruments financiers

Conformément à l'IFRS 7, *Instruments financiers – information à fournir*, pour les instruments financiers évalués à la juste valeur dans l'état de la situation financière, le Fonds d'assurance classe ses évaluations de la juste valeur selon une hiérarchie à trois niveaux décrits ci-dessous :

Niveau 1 – les prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques ;

Niveau 2 – techniques d'évaluation pour lesquelles toutes les données qui ont une incidence importante sur la juste valeur comptabilisée sont observables, directement ou indirectement ;

Niveau 3 – techniques d'évaluation qui utilisent des données ayant une incidence importante sur la juste valeur comptabilisée et qui ne sont pas fondées sur des données observables de marché.

3. Méthodes comptables (suite)

Constatation des produits et des charges relatives aux instruments financiers

La méthode d'amortissement de l'intérêt effectif est utilisée pour tous les coûts de transaction ajoutés au coût d'acquisition d'un instrument financier et pour les primes ou les escomptes gagnés ou engagés sur les instruments financiers DAV. Les revenus d'intérêts sont constatés à mesure qu'ils sont gagnés.

Détermination de la juste valeur des instruments financiers

Lors de la comptabilisation initiale, la juste valeur d'un instrument financier correspond généralement au prix de la transaction, soit la juste valeur de la contrepartie donnée ou reçue.

Après la comptabilisation initiale, les justes valeurs sont déterminées en fonction de l'information disponible. Les justes valeurs des instruments financiers sont déterminées selon le cours acheteur.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût, déduction faite de l'amortissement cumulé. Les taux d'amortissement sont établis de manière à amortir le coût des actifs sur leur durée de vie utile. La méthode linéaire est utilisée selon les durées suivantes :

Système téléphonique	3 ans
Améliorations locatives	durée du bail
Mobilier et équipement	5 ans
Matériel informatique	3 ans

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées au coût, déduction faite de l'amortissement cumulé, et sont composées de logiciels d'application et de logiciels d'exploitation. L'amortissement est fondé sur la durée de vie utile des logiciels, soit cinq ans, et est calculé selon la méthode de l'amortissement linéaire.

Dépréciation d'actifs à long terme

Les actifs à long terme, excluant les écarts d'acquisition, sont soumis à un test de dépréciation lorsque des événements ou des changements de situation indiquent que leur valeur comptable pourrait être supérieure à leur valeur recouvrable. La valeur recouvrable d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie est la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de la vente et la valeur d'utilité de l'actif ou de l'unité génératrice de trésorerie. La valeur d'utilité est la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs attendus d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie. Le montant de la perte de valeur représente l'écart net entre la valeur comptable et la valeur recouvrable et est imputé aux résultats, le cas échéant. Au cours de l'exercice courant et des exercices précédents, aucune immobilisation incorporelle ni aucune immobilisation corporelle n'ont fait l'objet d'une dépréciation.

Normes émises, mais non encore en vigueur

À la date d'approbation des présents états financiers, les interprétations suivantes avaient été publiées mais n'étaient pas encore entrées en vigueur :

A. **Initiative concernant les informations à fournir (modifications d'IAS 1)**

Le 18 décembre 2014, l'IASB a publié le document *Initiative concernant les informations à fournir* (modifications d'IAS 1) dans le cadre de son importante initiative pour améliorer les informations à fournir dans les rapports financiers et leur présentation. Les modifications apportées à IAS 1 ont trait i) à l'importance relative ; ii) à l'ordre des notes ; iii) aux sous-totaux ; iv) aux méthodes comptables ; et v) au degré de ventilation. Elles ont pour but d'encourager les entités à exercer davantage leur jugement professionnel pour les informations qu'elles doivent présenter dans leurs états financiers.

3. Méthodes comptables (suite)

Normes émises, mais non encore en vigueur (suite)

A. **Initiative concernant les informations à fournir (modifications d'IAS 1) (suite)**

Par exemple, les modifications clarifient que l'importance relative s'applique à l'ensemble des états financiers et que l'inclusion d'informations non significatives peut diminuer l'utilité des informations financières. En outre, les modifications clarifient que les entités doivent exercer leur jugement professionnel pour déterminer où et dans quel ordre les informations financières doivent être présentées. Les modifications à d'IAS 1 entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016. L'adoption anticipée est permise.

B. **Instruments financiers : classement et évaluation**

Le 25 juillet 2014, l'IASB a mené à leur terme des éléments de ses mesures visant à répondre à la crise financière en apportant d'autres modifications à l'IFRS 9, *Instruments financiers*, portant sur : i) les révisions de son modèle de classement et d'évaluation ; et ii) un modèle unique et prospectif de dépréciation fondé sur les pertes attendues.

Ces modifications de l'IFRS 9 présentent un modèle logique de classement des actifs financiers, fondé sur les caractéristiques des flux de trésorerie et le modèle économique dans lequel l'actif est détenu. Ce modèle unique fondé sur des principes remplace les dispositions actuelles fondées sur des règles qui étaient généralement considérées comme très complexes et difficiles à appliquer. La nouvelle norme comprend également un modèle de dépréciation unique pour tous les instruments financiers, ce qui élimine une source de complexité qui était associée aux anciennes exigences comptables.

La version modifiée de l'IFRS 9 comprend un nouveau modèle de dépréciation fondé sur les pertes attendues qui exigera la comptabilisation plus rapide des pertes de crédit attendues. Plus particulièrement, les entités doivent comptabiliser les pertes de crédit attendues à partir du moment où les instruments financiers sont comptabilisés et comptabiliser plus rapidement les pertes sur créances attendues sur la durée de vie totale.

Les modifications à l'IFRS 9 entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018. L'adoption anticipée est permise.

Estimations et hypothèses comptables importantes

La valeur comptable de certains actifs et passifs est souvent déterminée en fonction d'estimations et d'hypothèses portant sur des événements futurs. Les principales estimations et hypothèses qui présentent un risque significatif d'entraîner un rajustement important de la valeur comptable de certains actifs et passifs au cours de la prochaine période annuelle de présentation de l'information financière sont relatives à l'évaluation du passif de sinistres.

Le coût ultime du passif de sinistres est estimé au moyen de techniques actuarielles appropriées en matière d'évaluation prospective des sinistres, conformément à la pratique actuarielle reconnue au Canada.

La principale hypothèse servant de fondement à ces techniques consiste à supposer que l'expérience en matière de sinistres d'une société peut servir à prévoir l'évolution future des sinistres et, par conséquent, le coût ultime de leur règlement.

3. Méthodes comptables (suite)

Estimations et hypothèses comptables importantes (suite)

Ces méthodes extrapolent donc l'évolution des pertes payées et subies, les coûts moyens de règlement par sinistre et le nombre de sinistres en fonction de l'évolution observée durant les exercices antérieurs et de la sinistralité escomptée. L'évolution passée des sinistres est principalement analysée par année de survenance, mais cette analyse peut être précisée par région, par secteur d'activité et par type de sinistre. Les sinistres importants font habituellement l'objet d'une analyse distincte : une provision équivalant au montant estimé par l'expert en sinistres étant constituée, où ils font l'objet de projections distinctes pour tenir compte de leur évolution future. Dans la plupart des cas, aucune hypothèse explicite n'est posée quant aux taux éventuels d'inflation des sinistres ou aux ratios des sinistres. Les hypothèses utilisées sont plutôt celles qui sont implicites dans les antécédents en matière de sinistres sur lesquelles se fondent les projections. On utilise un jugement qualitatif supplémentaire pour évaluer la mesure dans laquelle les tendances passées pourraient ne pas s'appliquer à l'avenir afin d'établir le coût ultime estimé de règlement des sinistres qui présente le résultat le plus vraisemblable parmi tous les résultats possibles, en tenant compte de toutes les incertitudes en cause.

4. Placements

Un instrument financier est considéré comme coté sur un marché actif (Niveau 1) si des cours pour ce dernier sont aisément et régulièrement disponibles auprès d'une Bourse, d'un courtier, d'un négociateur, d'un secteur d'activité, d'un service d'évaluation des prix ou d'un organisme de réglementation, et que ces prix représentent des transactions réelles et intervenant régulièrement sur le marché dans des conditions de concurrence normale. Lorsqu'un marché actif coté existe, les justes valeurs des actifs financiers sont fondées sur les cours acheteurs, et les justes valeurs des passifs financiers sont fondées sur les cours vendeurs.

En l'absence d'un marché actif, les justes valeurs sont fondées sur des données autres que les cours qui sont observables pour l'actif ou le passif directement ou indirectement (Niveau 2). Ces données incluent les taux du marché en vigueur pour les instruments possédant des caractéristiques et des profils de risque similaires, le cours de clôture à la date de la transaction la plus récente assujettie aux rajustements des liquidités ou le cours moyen des courtiers lorsque les transactions sont trop rares pour constituer un marché actif. Plus précisément, la juste valeur des obligations est déterminée par l'actualisation des flux monétaires générés par l'obligation sur sa durée de détention. Le taux d'actualisation utilisé reflète le risque de crédit d'instruments comportant le même profil de risque que l'obligation évaluée à la date de présentation de l'information financière. En ce qui concerne les parts de fonds communs, leur juste valeur est fondée sur leur valeur liquidative.

Certains instruments financiers pour lesquels les justes valeurs ne sont pas fondées sur les données de marché observables doivent être évalués en utilisant une technique d'évaluation ou un modèle fondé sur des hypothèses qui ne sont pas soutenues par les prix découlant des transactions courantes dans les marchés pour le même instrument ni ne sont fondées sur des données observables de marché (Niveau 3). La Société ne détient aucun titre catégorisé en tant que Niveau 3 au 31 décembre 2015. Il n'y a pas eu de transferts entre le niveau 1 et le niveau 2 au cours de l'exercice.

La répartition des instruments financiers de la Société entre les niveaux susmentionnés est présentée ci-après.

4. Placements (suite) · Hiérarchie des évaluations à la juste valeur

	2015		
	Niveau 1	**Niveau 2**	**Total**
	$	**$**	**$**
Obligations des gouvernements provinciaux	**-**	**5 647 139**	**5 647 139**
Obligations des gouvernements municipaux	**-**	**17 070 845**	**17 070 845**
Obligations corporatives	**-**	**14 073 605**	**14 073 605**
Fonds de placement	**-**	**9 612 971**	**9 612 971**
Actions privilégiées	**6 311 812**	**-**	**6 311 812**
	6 311 812	**46 404 560**	**52 716 372**

	2014		
	Niveau 1	Niveau 2	Total
	$	$	$
Obligations des gouvernements provinciaux	-	12 094 548	12 094 548
Obligations des gouvernements municipaux	-	13 840 351	13 840 351
Obligations corporatives	-	11 117 184	11 117 184
Fonds de placement	-	9 664 066	9 664 066
Actions privilégiées	4 033 017	-	4 033 017
	4 033 017	46 716 149	50 749 166

4. Placements (suite) · Échéances des placements

	2015				
	Moins de 1 an	**1 an à 5 ans**	**Plus de 5 ans**	**Sans échéance**	**Total**
	$	**$**	**$**	**$**	**$**
Obligations des gouvernements provinciaux	**-**	**143 369**	**5 503 770**	**-**	**5 647 139**
Obligations des gouvernements municipaux	**3 754 073**	**12 915 858**	**400 914**	**-**	**17 070 845**
Obligations corporatives	**3 148 236**	**8 773 264**	**2 152 105**	**-**	**14 073 605**
Fonds de placement	**-**	**-**	**-**	**9 612 971**	**9 612 971**
Actions privilégiées	**-**	**-**	**-**	**6 311 812**	**6 311 812**
	6 902 309	**21 832 491**	**8 056 789**	**15 924 783**	**52 716 372**

	2014				
	Moins de 1 an	1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Sans échéance	Total
	$	$	$	$	$
Obligations des gouvernements provinciaux	-	8 006 190	4 088 358	-	12 094 548
Obligations des gouvernements municipaux	4 296 881	9 543 470	-	-	13 840 351
Obligations corporatives	1 221 551	7 782 050	2 113 583	-	11 117 184
Fonds de placement	-	-	-	9 664 066	9 664 066
Actions privilégiées	-	-	-	4 033 017	4 033 017
	5 518 432	25 331 710	6 201 941	13 697 083	50 749 166

4. Placements (suite) · Gains (pertes) non réalisé(e)s sur placements

	2015			
	Coût amorti	**Gains**	**Pertes**	**Juste valeur**
	$	**$**	**$**	**$**
Obligations des gouvernements provinciaux	**5 443 805**	**203 995**	**(661)**	**5 647 139**
Obligations des gouvernements municipaux	**16 956 917**	**133 991**	**(20 063)**	**17 070 845**
Obligations corporatives	**13 955 493**	**158 277**	**(40 165)**	**14 073 605**
Fonds de placement	**9 892 507**	**-**	**(279 536)**	**9 612 971**
Actions privilégiées	**7 094 369**	**20 042**	**(802 599)**	**6 311 812**
	53 343 091	**516 305**	**(1 143 024)**	**52 716 372**

	2014			
	Coût amorti	Gains	Pertes	Juste valeur
	$	$	$	$
Obligations des gouvernements provinciaux	11 771 444	323 104	-	12 094 548
Obligations des gouvernements municipaux	13 715 868	125 138	(655)	13 840 351
Obligations corporatives	10 997 315	132 755	(12 886)	11 117 184
Fonds de placement	9 676 858	-	(12 792)	9 664 066
Actions privilégiées	4 079 139	43 271	(89 393)	4 033 017
	50 240 624	624 268	(115 726)	50 749 166

4. Placements (suite) · Revenus de placement et autres revenus

	2015	2014
	$	$
Revenus d'intérêts	**1 027 354**	1 013 278
Revenus de dividendes	**536 071**	448 281
Amortissement des primes et escomptes sur placements	**(218 281)**	(64 225)
Gain net sur cessions de placements	**113 613**	10 060
	1 458 757	1 407 394
Frais de gestion des placements et de garde de titres	**186 236**	167 760
Revenus de placement	**1 272 521**	1 239 634
Autres revenus	**-**	126 000
REVENUS DE PLACEMENT ET AUTRES REVENUS	**1 272 521**	1 365 634

5. Renseignements supplémentaires sur les instruments financiers

La gestion des placements du Fonds d'assurance est confiée à deux gestionnaires externes, lesquels doivent suivre la politique de placements adoptée par le conseil d'administration du Fonds d'assurance. La direction s'assure du respect des lignes directrices. Le portefeuille de placements est entièrement investi dans des marchés bien établis, actifs et liquides.

Risque de marché

Le risque de marché est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier varient en raison de variations des cours du marché. Le risque de marché comprend trois types de risques : le risque de change, le risque de taux d'intérêt et le risque de prix du marché. La politique de placements de la Société établit des principes et des limites à l'égard de ces risques. Le comité de placements surveille régulièrement la conformité avec la politique de placements.

Risque de change

Le risque de change est le risque que la valeur d'un instrument financier libellé en devises fluctue en raison de la variation des taux de change. Tous les instruments financiers du Fonds d'assurance étant émis en devise canadienne, il n'est pas soumis au risque de change.

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt est le risque qu'une fluctuation des taux d'intérêt ait une incidence négative sur la situation financière du Fonds d'assurance, laquelle survient lorsque les taux d'intérêt augmentent sur le marché.

Le tableau suivant présente l'exposition au risque de taux d'intérêt. Les instruments financiers figurant à l'état de la situation financière sont présentés d'après leur date d'échéance ou de modification des taux, selon la date la plus rapprochée. Les taux d'intérêt effectifs indiqués, s'il y a lieu, sont les taux du marché courants pour l'ensemble du portefeuille obligataire.

5. Renseignements supplémentaires sur les instruments financiers (suite)

Taux d'intérêt des instruments financiers par échéance

	2015			
	Taux variable	**Moins de 12 mois**	**1 an à 5 ans**	**Plus de 5 ans**
	%	**%**	**%**	**%**
Actif				
Titres à revenu fixe	-	**1,40 à 4,65**	**1,42 à 5,80**	**2,28 à 5,54**
Actifs de réassurance et de franchises	-	**1,87**	**1,87**	**1,87**
Passif				
Passif de sinistres	-	**1,87**	**1,87**	**1,87**

	2014			
	Taux variable	Moins de 12 mois	1 an à 5 ans	Plus de 5 ans
	%	%	%	%
Actif				
Titres à revenu fixe	-	1,75 à 5,02	1,42 à 5,80	2,85 à 5,54
Actifs de réassurance et de franchises	-	1,95	1,95	1,95
Passif				
Passif de sinistres	-	1,95	1,95	1,95

Une variation dans les taux d'intérêt aurait une incidence sur les états financiers, de sorte qu'une variation de 1 % des taux d'intérêt entraînerait une augmentation ou une diminution des revenus de placement de 1 754 029 $ (1 588 417 $ en 2014).

Risque de crédit

Le risque de crédit est le risque qu'une partie à un instrument financier manque à l'une de ses obligations et amène de ce fait la Société à subir une perte financière. Le risque de crédit porte principalement sur les titres à revenu fixe, soit la quasi-totalité du portefeuille d'investissement.

La politique de placements du Fonds d'assurance encadre les qualités de titres qui peuvent être détenus et les gestionnaires sont tenus de déposer périodiquement un rapport de conformité à cet égard. De plus, il est prévu que le Fonds d'assurance ne peut investir plus de 50 % de son portefeuille de titres à revenu fixe dans des titres de sociétés. Il n'investira pas plus de 5 % de son portefeuille de titres à revenu fixe dans les titres de sociétés cotées BBB et moins. Le Fonds d'assurance n'investira pas plus de 10 % du portefeuille de titres à revenu fixe dans un même émetteur corporatif.

La Société évalue la solidité financière du réassureur avant de signer tout contrat avec le réassureur et surveille régulièrement sa situation. En outre, la Société exige une notation minimale de son réassureur. Le réassureur a une notation minimale de A+. L'agence de notation utilisée est AM Best.

5. Renseignements supplémentaires sur les instruments financiers (suite)

Exposition maximale au risque de crédit des instruments financiers

	2015	2014
	$	$
Encaisse	**1 199 715**	1 468 323
Bons du Trésor	**49 954**	808 196
Obligations du gouvernement du Canada, des provinces et municipalités	**22 717 984**	25 934 899
Obligations corporatives	**14 073 605**	11 117 184
Fonds de placement	**9 612 971**	9 664 066
Actions privilégiées	**6 311 812**	4 033 017
Revenus de placement à recevoir	**194 623**	192 575
Primes à recevoir	**105 139**	62 261
Sommes à recouvrer des réassureurs pour le passif de sinistres	**1 617 000**	755 000
Franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres	**624 722**	473 262
TOTAL	**56 507 525**	54 508 783

Concentration du risque de crédit

La concentration du risque de crédit survient soit lorsqu'un certain nombre d'emprunteurs ou de contreparties qui exercent des activités similaires sont situés dans le même secteur géographique ou qu'ils ont des caractéristiques économiques comparables. Un changement des conditions économiques, politiques ou autres pourrait influer de la même façon sur leur capacité de remplir leurs engagements contractuels. Les actifs investis du Fonds d'assurance pourraient être sensibles aux changements touchant un type d'industrie en particulier. Tous les titres détenus sont émis au Canada.

5. Renseignements supplémentaires sur les instruments financiers (suite)

Titres de créances par type d'industrie

	2015	2014
	%	%
Gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux – Canada	**61,62**	69,94
Services financiers	**27,48**	21,14
Produits industriels	**4,68**	3,14
Énergie	**0,89**	1,71
Infrastructure	**2,33**	1,32
Immobilier	**1,30**	1,81
Télécommunications	**1,70**	0,94
	100,00	100,00

Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque qu'une entité éprouve des difficultés à mobiliser les fonds nécessaires pour respecter ses engagements de trésorerie relativement à des instruments financiers. Afin de gérer ses exigences de trésorerie, le Fonds d'assurance conserve une tranche de ses actifs investis sous forme de titres liquides. Au 31 décembre, les passifs financiers viennent tous à échéance au cours de l'exercice suivant.

Risque de flux de trésorerie

Le risque de flux de trésorerie est le risque de fluctuation des flux de trésorerie futurs associés à un instrument financier monétaire. Le Fonds d'assurance réduit ce risque en appariant autant que possible les entrées monétaires des placements aux sorties monétaires des sinistres réglés.

Juste valeur

Les justes valeurs de l'encaisse, les bons du Trésor, les revenus de placement à recevoir, les primes à recevoir et autres débiteurs, les franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres, les créditeurs et charges à payer et les montants dus à l'OACIQ correspondent approximativement à leur valeur comptable en raison de leur échéance à court terme.

6. Risque d'assurance

Risque d'assurance et gestion

Le Fonds d'assurance souscrit des contrats d'assurance responsabilité aux agences, courtiers immobiliers et courtiers hypothécaires du Québec. Le risque lié aux contrats d'assurance comprend surtout le risque associé aux éléments suivants :

- La tarification et la souscription ;
- La fluctuation du calendrier, de la fréquence et de la gravité des sinistres relativement aux prévisions ;
- Une protection de réassurance inadéquate.

A. **Souscription**

Les polices couvrent généralement une période de douze mois ayant une date de renouvellement au 1er mai de chaque année. Les activités du secteur de l'assurance sont de nature cyclique : le secteur réduit généralement les tarifs d'assurance après des périodes de rentabilité accrue, tandis qu'il accroît généralement les tarifs après les périodes de perte soutenue. La rentabilité de la Société a tendance à suivre ce modèle de marché cyclique. En outre, la Société est à risque à l'égard des changements dans la législation de l'assurance professionnelle et la conjoncture économique.

Afin de surveiller correctement la propension au risque du Fonds d'assurance, le prix de la prime annuelle est établi en utilisant un rendement interne sur le modèle des capitaux propres et un modèle des capitaux établis en fonction des risques de l'Autorité des marchés financiers (AMF). La prime annuelle établie à 395 $ en 2014, a été réduite à 345 $ en 2015 pour les courtiers immobiliers et agences et à 245 $ en 2015 pour les courtiers hypothécaires. Cependant, la limite de la garantie offerte aux assurés est demeurée au même montant. Voir à la note 10.

Le comité de placements surveille le profil de risque global du Fonds d'assurance, cherchant à atteindre un équilibre entre le risque, le rendement et le capital, et détermine les politiques concernant le cadre de gestion du risque de la Société. Le comité a pour mandat d'identifier, d'évaluer et de surveiller les risques et d'éviter les risques excédant le niveau de tolérance au risque de la Société.

B. **Gestion du processus d'indemnisation et réassurance**

Un objectif du Fonds d'assurance est d'assurer qu'un passif de sinistres suffisant est établi pour couvrir les paiements des sinistres futurs. Le succès du Fonds d'assurance dépend de sa capacité d'évaluer adéquatement le risque associé aux contrats d'assurance souscrits par la Société. Le Fonds d'assurance établit le passif de sinistres afin de couvrir le passif estimé pour le paiement de tous les sinistres et les frais de règlement des sinistres engagés à l'égard des contrats d'assurance souscrits par la Société. Le passif de sinistres ne représente pas un calcul exact du passif. Il représente plutôt les estimations du Fonds d'assurance quant aux paiements d'indemnités et frais de règlements des sinistres ultimes prévus. L'inflation prévue est prise en considération au moment de l'estimation du passif de sinistres, ce qui réduit d'autant le risque lié à l'inflation.

Sous l'égide du comité des sinistres, des politiques rigoureuses d'examen des sinistres sont en place afin d'évaluer les nouveaux sinistres et les sinistres en cours. En outre, des examens détaillés réguliers des procédures de traitement des sinistres réduisent l'exposition au risque de la Société. Qui plus est, le Fonds d'assurance a pour politique de gérer activement et d'intenter rapidement le règlement des réclamations, afin de réduire son exposition aux situations futures imprévues qui pourraient nuire à ses activités. Le Fonds d'assurance a un comité des sinistres qui analyse les sinistres et les questions litigieuses afin d'assurer qu'un passif de sinistres suffisant est établi.

6. Risque d'assurance (suite)

C. **Sensibilité au risque d'assurance**

La principale hypothèse servant de fondement aux estimations du passif de sinistres est que les sinistres futurs suivront une évolution semblable à celle des sinistres passés.

Les estimations du passif de sinistres sont aussi fondées sur divers facteurs quantitatifs et qualitatifs, dont :

- les coûts moyens de règlement par sinistre, y compris les frais de traitement des sinistres ;
- la moyenne des sinistres par année de survenance ;
- les tendances quant à l'ampleur et à la fréquence des sinistres.

La plupart ou la totalité des facteurs qualitatifs ne sont pas directement quantifiables, particulièrement de manière prospective, et les effets de ces facteurs et de facteurs imprévus pourraient porter atteinte à la capacité d'évaluer précisément le risque des contrats d'assurance que le Fonds d'assurance souscrit. En outre, il pourrait y avoir un délai, parfois de quelques années, entre le moment où survient un sinistre et celui où il est déclaré au Fonds d'assurance et des délais additionnels entre le moment où il est déclaré et le règlement final du sinistre.

Le Fonds d'assurance affine ses estimations relatives au passif de sinistres de manière régulière à mesure que les sinistres sont déclarés et réglés. Établir un niveau approprié de passif de sinistres est un processus incertain en soi et les politiques entourant ce processus sont surveillées par le comité des sinistres.

7. Immobilisations corporelles

	2015		
	Coût	**Amortissement cumulé**	**Valeur comptable nette**
	$	$	$
Système téléphonique	22 927	22 927	-
Améliorations locatives	55 343	55 095	248
Mobilier et équipement	88 090	82 193	5 897
Matériel informatique	41 105	40 465	640
TOTAL	207 465	200 680	6 785

	Valeur comptable 31 décembre 2014	**Acquisitions/ (cessions)**	**Amortissement**	**Valeur comptable 31 décembre 2015**
	$	$	$	$
Rapprochement des variations				
Système téléphonique	-	-	-	-
Améliorations locatives	7 115	-	6 867	248
Mobilier et équipement	8 287	-	2 390	5 897
Matériel informatique	4 052	-	3 412	640
TOTAL	19 454	-	12 669	6 785

7. Immobilisations corporelles (suite)

	2014		
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette
	$	$	$
Système téléphonique	22 927	22 927	-
Améliorations locatives	55 343	48 228	7 115
Mobilier et équipement	88 090	79 803	8 287
Matériel informatique	41 105	37 053	4 052
TOTAL	207 465	188 011	19 454

	Valeur comptable 31 décembre 2013	Acquisitions/ (cessions)	Amortissement	Valeur comptable 31 décembre 2014
	$	$	$	$
Rapprochement des variations				
Système téléphonique	-	-	-	-
Améliorations locatives	18 184	-	11 069	7 115
Mobilier et équipement	5 494	5 515	2 722	8 287
Matériel informatique	11 209	-	7 157	4 052
TOTAL	34 887	5 515	20 948	19 454

8. Immobilisations incorporelles

			2015
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette
	$	$	$
Logiciels	550 253	482 458	67 795

	Acquisitions/ (cessions)	Amortissement	Valeur comptable nette
	$	$	$
Rapprochement des variations			
Logiciels	-	40 420	67 795

			2014
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette
	$	$	$
Logiciels	550 253	442 038	108 215

			2014	2013
	Acquisitions/ (cessions)	Amortissement	Valeur comptable nette	Valeur comptable nette
	$	$		$
Rapprochement des variations				
Logiciels	14 967	39 374	108 215	132 622

L'amortissement des immobilisations incorporelles de l'exercice de 20 210 $ (21 656 $ en 2014) est inclus dans les frais généraux et de 20 210 $ (17 718 $ en 2014) dans les sinistres et frais de règlements.

9. Passif de sinistres

Les provisions actuarielles sont établies de manière à refléter l'estimation du plein montant du passif associé à tous les engagements au titre des polices d'assurance en date de l'état de la situation financière, incluant les sinistres survenus, mais non déclarés (SSND). Le montant ultime du règlement du passif différera des meilleures estimations pour diverses raisons, notamment l'obtention de renseignements supplémentaires sur les faits et circonstances entourant les sinistres.

Sinistres non réglés et sommes à recouvrer des réassureurs

L'établissement de la provision pour les sinistres non réglés ainsi que la détermination du montant à recouvrer des réassureurs au titre des sinistres non réglés se fondent sur des techniques actuarielles établies qui requièrent l'utilisation d'hypothèses telles que l'évolution des sinistres et les statistiques de paiement, les taux futurs de fréquence et de gravité des sinistres, l'inflation ainsi que d'autres facteurs.

Les sinistres non réglés ont été réduits d'un montant net de 357 239 $ au 31 décembre 2015 (386 434 $ en 2014) pour tenir compte de la valeur temporelle de l'argent. À cet effet, un taux moyen d'actualisation de 1,87 % (1,95 % en 2014) a été appliqué aux statistiques de règlement sous-jacentes. La provision pour écarts défavorables a augmenté les sinistres non réglés d'un montant net de 935 469 $ au 31 décembre 2015 (898 407 $ en 2014).

Primes non acquises

Les primes non acquises sont calculées au prorata d'après la tranche non échue des primes souscrites. Ce montant doit être suffisant pour couvrir tous les coûts futurs relatifs à la portion non expirée des polices en vigueur au 31 décembre. Les risques futurs à provisionner comprennent les sinistres et frais de règlement, les frais d'administration des polices et le coût de la réassurance se rapportant à ces polices. Advenant le cas où les primes non gagnées seraient insuffisantes pour couvrir ces coûts, le Fonds d'assurance serait dans l'obligation d'inscrire un passif correspondant à la déficience.

Sensibilité aux taux d'intérêt

Étant donné que la valeur temporelle de l'argent est prise en compte pour établir les sinistres non réglés, une augmentation ou une diminution du taux d'actualisation entrainerait respectivement une diminution ou une augmentation de la charge pour sinistres non réglés. Ainsi, une augmentation de 1 % du taux d'actualisation aurait une incidence à la baisse de 210 886 $ (215 901 $ en 2014) sur la juste valeur des sinistres non réglés en date du bilan alors qu'une diminution de 1 % du taux d'actualisation aurait une incidence à la hausse de 218 616 $ (224 322 $ en 2014) sur la juste valeur des sinistres non réglés en date du bilan.

Évolution des sinistres des années antérieures

Le tableau suivant montre les estimations des sinistres cumulatifs survenus, y compris les SSND, pour les sept dernières années de survenance et l'évolution subséquente ainsi que les paiements cumulatifs à ce jour. Cette évaluation est fondée sur les règlements réels complets ou partiels des sinistres en vertu des contrats d'assurance, ainsi que sur les estimations courantes du passif de sinistres pour les sinistres non encore réglés ou non encore déclarés.

9. Passif de sinistres (suite) · Évolution des sinistres des années antérieures

Estimation des sinistres encourus ultimes	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	**2015**	**Total**
	$	$	$	$	$	$	$	$	**$**	**$**
À la fin de l'exercice de souscription	3 207 940	6 526 460	6 562 559	6 673 910	6 073 405	5 608 678	5 283 626	4 749 235	**5 407 964**	
Un an après	5 073 644	7 023 718	6 424 801	6 033 124	4 671 308	4 468 644	4 069 840	4 607 025		
Deux ans après	5 285 586	5 651 971	4 772 070	4 790 220	4 077 761	4 144 194	3 301 052			
Trois ans après	4 034 785	4 585 239	3 220 954	4 076 860	3 245 717	3 543 060				
Quatre ans après	2 984 691	3 439 944	2 761 601	3 660 691	3 125 725					
Cinq ans après	2 778 007	3 073 062	2 428 397	3 509 608						
Six ans après	2 728 906	2 976 026	2 578 027							
Sept ans après	2 713 372	2 928 464								
Huit ans après	2 713 372									
Estimation des sinistres encourus ultimes	2 713 372	2 928 464	2 578 027	3 509 608	3 125 725	3 543 060	3 301 052	4 607 025	**5 407 964**	**31 714 297**
Sinistres payés	2 713 372	2 925 142	2 349 440	3 093 488	2 649 655	2 549 424	1 631 505	1 618 341	**497 695**	**20 028 063**
Sinistres non payés	-	3 322	228 587	416 120	476 070	993 635	1 669 547	2 988 684	**4 910 269**	**11 686 234**
Années précédentes										
Effet de l'actualisation et des marges										**1 105 944**
Autres										**2 151 822**
SINISTRES NON PAYÉS FINAUX										**14 944 000**

Note : Ces montants excluent les franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres de 624 722 $.

9. Passif de sinistres (suite) · Évolution du passif net de sinistres

	2015			2014		
	Passif de sinistres directs	**Passif de sinistres cédés**	**Passif net de sinistres**	Passif de sinistres directs	Passif de sinistres cédés	Passif net de sinistres
	$	**$**	**$**	$	$	$
			(en milliers de dollars)			
Solde au début de l'exercice	**14 172**	**755**	**13 417**	15 476	2 394	13 082
Variation des pertes et frais estimatifs dans le cas des sinistres subis au cours des exercices précédents	**(2 925)**	**(565)**	**(2 360)**	(4 354)	(1 973)	(2 381)
Pertes et frais relatifs aux sinistres subis durant l'exercice en cours	**7 631**	**1 427**	**6 204**	6 302	334	5 968
Moins les recouvrements reçus (sommes versées) à l'égard des sinistres subis						
Durant l'exercice en cours	**(765)**	**-**	**(765)**	(811)	-	(811)
Au cours des exercices précédents	**(3 170)**	**-**	**(3 170)**	(2 441)	-	(2 441)
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	**14 944**	**1 617**	**13 327**	14 172	755	13 417

Note : Ce tableau exclut les franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres de 624 722 $ (473 262 $ en 2014).

10. Réassurance

La limite de garantie offerte par le Fonds d'assurance est de 1 000 000 $ par sinistre, par assuré, et est sujette à une limite annuelle de 2 000 000 $.

Dans le cours normal de ses affaires, le Fonds d'assurance réassure une portion des risques assumés dans le but de limiter ses pertes advenant la survenance de sinistres majeurs ou une fréquence très élevée de sinistres.

Les modalités de l'entente peuvent varier d'une année à l'autre.

La réassurance offre une protection globale annuelle de 4 500 000 $ en excédent de la rétention du Fonds d'assurance de 4 500 000 $ du 1er janvier 2015 au 1er janvier 2016.

11. Primes nettes acquises

	2015	2014
	$	$
Primes acquises	**6 066 574**	6 974 916
Primes de réassurance souscrites	**-**	561 100
Variation des primes de réassurance non acquises	**374 067**	(119 015)
Primes cédées de réassurance	**374 067**	442 085
Primes acquises nettes	**5 692 507**	6 532 831

Les primes acquises nettes n'ont pas été diminuées d'une provision pour créances douteuses en 2015 et 2014 établie par une analyse globale des primes à recevoir en fin d'exercice de façon à déterminer celles qui, selon toutes probabilités, ne seront pas encaissées. Ceci s'explique par le fait que la facturation de la prime d'assurance est unifiée avec celle de la cotisation annuelle à l'OACIQ. Tant que l'OACIQ n'a pas perçu la prime auprès de l'assuré, ce dernier n'est pas couvert, ce qui justifie l'absence de créances douteuses.

12. Capital requis

Le capital requis est régi par l'AMF. Ainsi, le cadre de suffisance du capital fondé sur les risques est basé sur l'évaluation du risque des actifs, des passifs liés aux polices et des règlements structurés, lettres de crédit, instruments dérivés et autres engagements par l'application de divers coefficients de pondération et de marges. Le Fonds d'assurance doit se conformer aux exigences d'un test du capital disponible par rapport au capital requis, le Test du capital minimal (TCM).

L'AMF exige que chaque assureur de dommages établisse un niveau cible interne de capital reflétant son profil de risque et justifie à l'AMF, par des explications appuyées sur des données appropriées, le niveau qu'il s'est doté. Ce niveau cible interne doit être supérieur au seuil de capital minimal imposé par l'AMF de 100 % et un niveau cible aux fins de surveillance à 150 %.

En janvier 2015, l'AMF a modifié la ligne directrice sur les exigences en matière de suffisance du capital qui décrit la façon de calculer le ratio TCM. L'écart qui découle de la nouvelle méthode de calcul est amorti sur 12 trimestres consécutifs jusqu'en décembre 2017 et est présenté à l'encontre du capital disponible.

En 2015, le Fonds d'assurance a établi sa cible interne de capital requis à 375 % étant donné qu'il est nécessaire de bâtir un capital suffisant pour remplir les obligations futures liées à la protection du public. Le Fonds d'assurance a dépassé autant le seuil minimal imposé que sa propre cible interne de capital requis.

Le capital disponible et le capital requis du Fonds d'assurance s'établissent comme suit :

	2015	2014
	$	$
		(en milliers de dollars)
Capital disponible	**38 656**	37 889
Capital requis	**4 479**	3 892
Excédent du capital disponible sur le capital requis	**34 177**	33 997
TCM (en %)	**863,05 %**	973,54 %

13. Opérations avec l'OACIQ

Par différentes ententes avec l'**OACIQ**, le Fonds d'assurance a reçu la prestation de certains services de gestion et offert des commandites, le tout totalisant 122 877 $ (57 346 $ en 2014), en plus de frais d'occupation de locaux d'un montant de 91 669 $ (80 692 $ en 2014). À ces montants s'ajoutent d'autres frais payés totalisant 35 921 $ (30 072 $ en 2014). Ces opérations ont été conclues dans le cours normal des activités et sont mesurées à la valeur convenue entre les parties. Au 31 décembre 2015, un montant de 17 333 $ est à payer (12 296 $ en 2014) en lien avec ces opérations. Les primes à recevoir et autres débiteurs comprennent un montant de 12 684 $ (7 620 $ en 2014) pour les primes perçues par l'**OACIQ** pour le Fonds d'assurance.

14. Primes à recevoir et autres débiteurs

	2015	2014
	$	$
Franchises à recevoir	**75 323**	54 565
Primes à recevoir	**12 684**	7 620
TVQ à recevoir	**-**	76
Autres comptes à recevoir	**17 132**	-
TOTAL	**105 139**	62 261

15. Rémunération des principaux dirigeants

Les principaux dirigeants comprennent tous les membres du conseil d'administration de la Société et les dirigeants. Le montant de leur rémunération globale pour 2015 est de 412 241 $ (373 382 $ pour 2014).

16. Engagements

Le Fonds d'assurance est lié en vertu d'une sous-location d'un bail avec l'**OACIQ** échéant en juillet 2020. Les versements minimaux futurs en vertu du contrat totalisent 280 166 $ et se détaillent comme suit :

	$
2016	**61 127**
2017	**61 127**
2018	**61 127**
2019	**61 127**
2020	**35 658**

ÉVALUER

CERTIFICAT DE L'ACTUAIRE

J'ai évalué le passif des polices incluant les sommes à recouvrer auprès des réassureurs dans l'état de la situation financière du Fonds d'assurance responsabilité du Courtage Immobilier du Québec au 31 décembre 2015 et sa variation dans l'état du résultat global pour l'exercice clos à cette date, conformément à la pratique actuarielle reconnue au Canada, notamment en procédant à la sélection d'hypothèses et de méthodes d'évaluation appropriées.

À mon avis, les données utilisées dans le cadre de l'évaluation de ces provisions sont fiables et suffisantes. J'ai vérifié la concordance des données d'évaluation avec les documents financiers de la société.

Voici les résultats de mon évaluation ainsi que les montants figurant dans l'état annuel :

Passif des sinistres ('000 $)	Montants inscrits à l'état annuel (000 $)	Estimation de l'actuaire (000 $)
(1) Sinistres et frais de règlement non payés directs	14 944	14 944
(2) Sinistres et frais de règlement non payés acceptés	0	0
(3) Sinistres et frais de règlement non payés bruts (1) + (2)	14 944	14 944
(4) Sommes à recouvrer des réassureurs	1 617	1 617
(5) Autres sommes à recouvrer liées aux sinistres non payés	625	625
(6) Autres éléments de passif	625	625
(7) Sinistres et frais de règlement non payés nets (3) – (4) – (5) + (6)	13 327	13 327

Passif des primes ('000 $)	Montants inscrits à l'état annuel (col. 1) (000 $)	Estimation de l'actuaire (col. 1) (000 $)
(1) Passif des primes non gagnées brut		1 950
(2) Passif des primes non gagnées net		2 065
(3) Primes non gagnées brutes	1 931	
(4) Primes non gagnées nettes	1 931	
(5) Insuffisance de primes	134	134
(6) Autres éléments de passif	0	0
(7) Frais d'acquisition reportés	0	
(8) Maximum de frais d'acquisition pouvant être reportés (4) + (5) + (9) col. 1 – (2) col. 2		0
(9) Commissions non gagnées	0	

À mon avis, le montant du passif des polices net des sommes à recouvrer auprès des réassureurs constitue une provision appropriée à l'égard de la totalité des obligations afférentes aux polices. De plus, les résultats sont fidèlement présentés dans les états financiers.

Eckler

Xavier Bénarosch, FCAS, FICA

16 février 2016
Date de l'opinion